

第八章 檢討後實質計畫

第一節 計畫範圍與面積

東區細部計畫範圍自民國 95 年於「變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案」中，配合主要計畫依東區行政界線酌予調整面積為 1,293.2279 公頃發布迄今，曾於民國 99 年辦理「變更臺南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案(暫予保留第三案)」(即原德高保護區變更主要計畫案)，因配合現況地籍酌以調整原縣市邊界範圍，調整後面積減少 0.57 公頃，故本次通盤檢討配合酌以修正計畫範圍為 1,292.6579 公頃。

爰此，計畫範圍東至行政區界與仁德區毗鄰(約至國道 1 號以東 50m 處)，南抵行政區界與仁德區相連(約至生產路以南 450m 處)，西以北門路、大同路與北區、中西區、南區接壤，北則以小東路與北區、永康區銜接，計畫面積共計 1,292.6579 公頃；涵蓋東區行政區域轄計 45 個里。

第二節 計畫年期

配合「臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」之計畫目標年，以民國 115 年為本計畫之計畫目標年，俾利各項實質計畫內容之訂定。

第三節 計畫人口

依本計畫書第五章第一節之計畫人口檢核與推估成果，計畫目標年民國 115 年之人口預測，介於 16 萬至 23 萬人之間，人口呈現逐年正成長，近年則呈現趨緩負成長。

99 年縣市合併後，東區及永康區蛻變為大臺南都會區之重點發展廊帶，未來雖將引入相當程度的人口，但由於前次通盤檢討時列為暫予保留或另擬細部計畫地區，公告實施時均已納入新增計畫人口之考量，再者近年東區人口成長趨緩，故本次通盤檢討暫不酌予調昇，以現行計畫 244,781 人作為民國 115 年之計畫人口。

第四節 土地使用計畫

本次通盤檢討後，本計畫區各類土地使用分區之使用計畫，如表 8-1 所示，並分項敘述如后：

一、住宅區

供居住建築使用之住宅區，分為虎尾寮住宅區及第五種住宅區，面積合計為 566.4248 公頃，估計畫區面積 43.82%，佔都市發展用地面積 44.07%，其中，虎尾寮住宅區面積為 77.1563 公頃(估計畫區面積 5.97%)、第五種住宅區 489.2685 公頃(估計畫區面積 37.85%)。

二、商業區

區內劃設之商業區除沿街商業區外，另有劃設集中式商業區，種類分為中心商業區、副都心商業區及鄰里商業區，面積合計為 117.7848 公頃，估計畫區面積 9.11%，佔都市發展用地面積 9.16%。

三、文教區

劃設 2 處文教區，面積為 3.0799 公頃，估計畫總面積 0.24%，佔都市發展用地面積 0.24%。

四、農業區

僅餘 1 處位於南臺南站副都心整體規劃之暫予保留區內，面積為 5.8020 公頃，估計畫總面積 0.45%。

五、保護區

僅餘 1 處位於南臺南站副都心整體規劃之暫予保留區內，面積為 0.5556 公頃，估計畫總面積 0.04%。

六、古蹟保存區

劃設 5 處古蹟保存區，即臺灣府城大東門(古 11)、原臺南州知事官邸(古 16)、巽方砲台(古 24)、原臺南廳長官邸(古 25)及臺灣糖業試驗所(古 26)，面積合計為 4.3645 公頃，估計畫總面積 0.34%，佔都市發展用地面積 0.34%。

七、宗教專用區

劃設 2 處宗教專用區，即彌陀寺(宗專 2)和圓通寺(宗專 11)，面積合計為 0.5295 公頃，估計畫總面積 0.04%，佔都市發展用地面積 0.04%。

八、醫療專用區

劃設 1 處醫療專用區，即新樓醫院，面積為 0.4661 公頃，估計畫總面積 0.04%，佔都市發展用地面積 0.04%。

九、第一種電信專用區

劃設 1 處第一種電信專用區，即後甲機房，面積為 0.2235 公頃，估計畫總面積 0.02%，佔都市發展用地面積 0.02%。

十、第三種電信專用區

劃設 2 處第三種電信專用區，即仁和機房及小東機房，面積合計為 0.4568 公頃，估計畫總面積 0.04%，佔都市發展用地面積 0.04%。

十一、加油站專用區

劃設 1 處加油站專用區，面積為 0.3 公頃，估計畫總面積 0.02%，佔都市發展用地面積 0.02%。

十二、創意文化專用區

劃設 1 處創意文化專用區，即臺灣省菸酒公賣局臺南分局北門倉庫群，面積為 1.7183 公頃，估計畫總面積 0.13%，佔都市發展用地面積 0.13%。

十三、文化社教專用區

劃設 1 處文化社教專用區，即原臺灣府城東門段城垣殘蹟，面積為 0.08 公頃，估計畫總面積 0.01%，佔都市發展用地面積 0.01%。

十四、瓦斯事業特定專用區

劃設 1 處瓦斯事業特定專用區，即欣南天然氣股份有限公司，面積為 2.16 公頃，估計畫總面積 0.17%，佔都市發展用地面積 0.17%。

十五、車站專用區

劃設 2 處車站專用區，分為位於南臺南站副都心整體規劃和平實營區整體開發區內，面積合計為 2.08 公頃，估計畫總面積 0.16%，佔都市發展用地面積 0.16%。

十六、電路鐵塔專用區

劃設 1 處電路鐵塔專用區，位於原德高保護區內，面積為 0.0200 公頃，估計畫總面積 0.001%，佔都市發展用地面積 0.001%。

十七、生技研發與生產專用區

劃設 1 處生技研發與生產專用區，位於南臺南站副都心整體規劃區內，面積為 2.78 公頃，估計畫總面積 0.22%，佔都市發展用地面積 0.22%。

十八、河川區

河川區面積為 1.1 公頃，估計畫總面積 0.09%，佔都市發展用地面積 0.09%。

十九、河川區(兼供道路使用)

河川區(兼供道路使用)面積為 0.02 公頃，估計畫總面積 0.002%，佔都市發展用地面積 0.002%。

表 8-1 檢討後土地使用計畫面積表

項目		計畫面積(公頃)	占全區比例(%)	佔都市發展用地面積比例(%)	
土地 使用 分區	住宅區				
	虎尾寮住宅區	77.1563	5.97%	6.00%	
	第五種住宅區	489.2685	37.85%	38.07%	
	小計	566.4248	43.82%	44.07%	
	商業區	117.7848	9.11%	9.16%	
	文教區	3.0799	0.24%	0.24%	
	農業區	5.8020	0.45%	0.45%	
	保護區	0.5556	0.04%	0.04%	
	古蹟保存區	4.3645	0.34%	0.34%	
	宗教專用區	0.5295	0.04%	0.04%	
	醫療專用區	0.4661	0.04%	0.04%	
	第一種電信專用區	0.2235	0.02%	0.02%	
	第三種電信專用區	0.4568	0.04%	0.04%	
	加油站專用區	0.3000	0.02%	0.02%	
	創意文化專用區	1.7183	0.13%	0.13%	
	文化社教專用區	0.0800	0.01%	0.01%	
	瓦斯事業特定專用區	2.1600	0.17%	0.17%	
	車站專用區	2.0800	0.16%	0.16%	
	電路鐵塔專用區(附)	0.0200	0.001%	0.001%	
	生技研發與生產專用區	2.7800	0.22%	0.22%	
河川區	1.1000	0.09%	0.09%		
河川區(兼供道路使用)	0.0200	0.002%	0.002%		
小計	709.9458	54.92%	55.24%		
公共 設施 用地	公園用地	54.7616	4.24%	4.26%	
	公園兼兒童遊樂場用地	22.1000	1.71%	1.72%	
	綠地	1.5696	0.12%	0.12%	
	公道用地	15.3494	1.19%	1.19%	
	學校 用地	文大用地	65.0452	5.03%	5.06%
		文中用地	31.8809	2.47%	2.48%
		文中小用地	4.5100	0.35%	0.35%
		文小用地	23.6549	1.83%	1.84%
		私校用地	14.9027	1.15%	1.16%
		小計	139.9937	10.83%	10.89%
	文化社教用地	0.8100	0.06%	0.06%	
	社教用地	0.2100	0.02%	0.02%	
	文教用地	14.9200	1.15%	1.16%	
	機關用地	31.8041	2.46%	2.47%	
市場用地	3.4283	0.27%	0.27%		
郵政用地	0.0346	0.003%	0.003%		

項目	計畫面積(公頃)	占全區比例(%)	佔都市發展用地面積比例(%)
加油站用地	0.8047	0.06%	0.06%
停車場用地	3.8228	0.30%	0.30%
廣場兼停車場用地	0.3728	0.03%	0.03%
廣場用地	1.3092	0.10%	0.10%
變電所用地	6.6907	0.52%	0.52%
公墓用地	7.7860	0.60%	0.61%
污水處理場用地	1.1886	0.09%	0.09%
高速公路用地	13.0636	1.01%	1.02%
高速公路用地(兼供排水使用)	0.0500	0.004%	0.004%
鐵路用地	7.9459	0.61%	0.62%
道路用地	245.5965	19.00%	19.11%
道路用地(兼供鐵路使用)	0.4100	0.03%	0.03%
車站用地	0.4400	0.03%	0.03%
公園道用地(兼供鐵路使用)	8.2500	0.64%	0.64%
小計	582.7121	45.08%	45.34%
合計	1,292.6579	100.00%	100.58%
都市發展用地	1,285.2003		100.00%

註：實際面積應以核定圖實際分割測量面積為準。

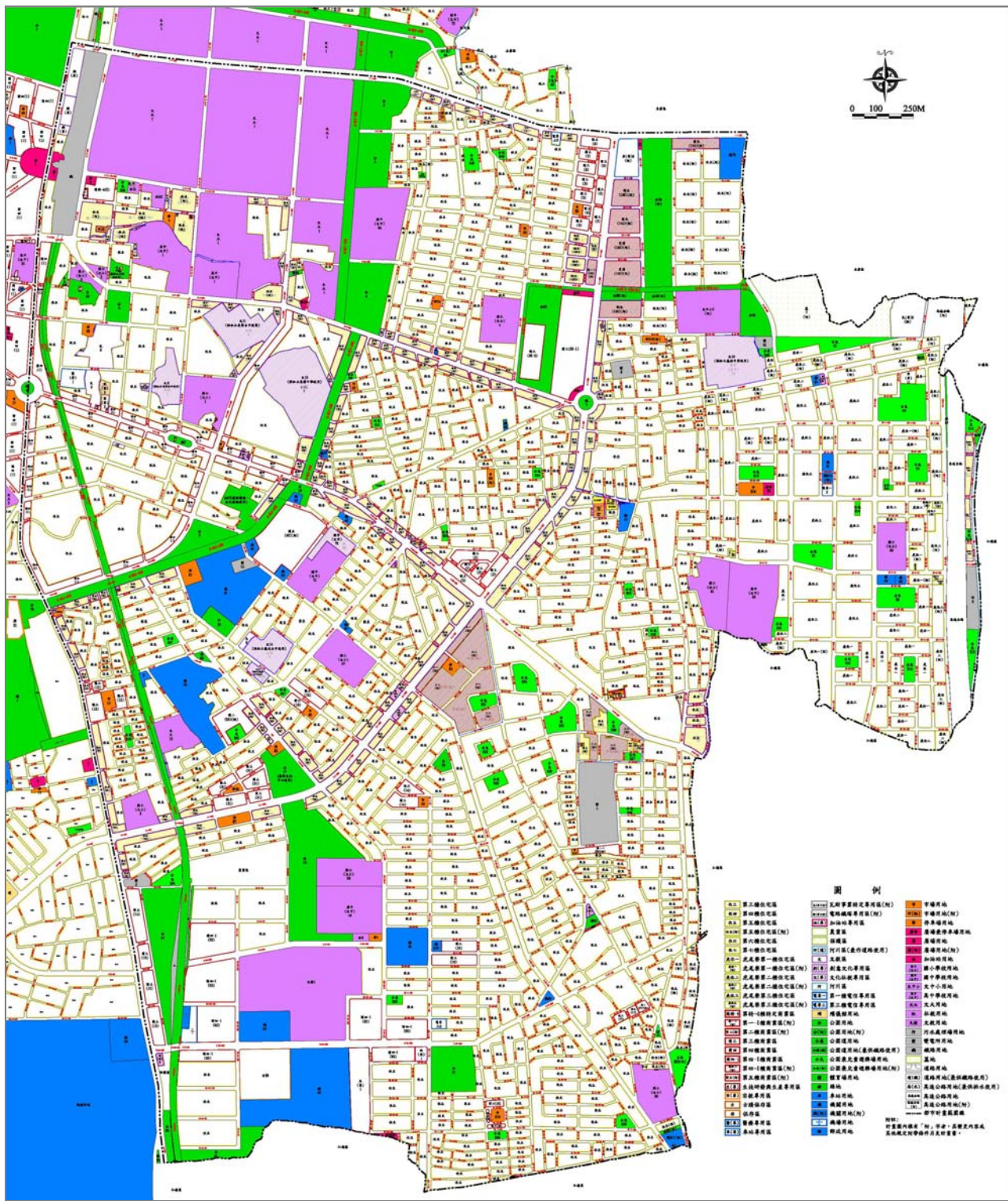


圖 8-1 檢討後都市計畫示意圖

第五節 公共設施計畫

計畫區內劃設之公共設施用地計包含學校、機關、市場、公園…等各項公共設施用地，檢討後各項公共設施用地面積及編號詳見表 8-2 所示，茲分述如下：

一、公園用地

劃設 20 處公園用地，面積合計為 54.7616 公頃，佔計畫面積 4.24%，佔都市發展用地面積 4.26%。

二、公園兼兒童遊樂場用地

劃設 46 處公園兼兒童遊樂場用地，面積合計為 22.1000 公頃，佔計畫面積 1.71%，佔都市發展用地面積 1.72%。

三、綠地

依自然地形或其設置目的劃設 10 處綠地，面積合計為 1.5696 公頃，佔計畫面積 0.12%，佔都市發展用地面積 0.12%。

四、公園道用地

依主要計畫內容劃設 12 處公園道用地，面積合計為 15.3494 公頃，佔計畫面積 1.19%，佔都市發展用地面積 1.19%。

五、學校用地

依主要計畫內容劃設之，分有文大、文中、文中小、文小、私校等學校用地，面積共計約 139.9937 公頃，佔計畫面積 10.83%，佔都市發展用地面積 10.89%。

(一)文大用地

劃設 2 處文大用地，即成功大學和臺南大學榮譽教學中心，面積合計為 65.0452 公頃，佔計畫面積 5.03%，佔都市發展用地面積 5.06%。

(二)文中用地

包含 2 處高中(職)用地與 4 處國中用地，分別為臺南一中、慈幼工商及後甲國中、復興國中、崇明國中、忠孝國中，面積合計 31.8809 公頃，估計畫面積 2.47%，佔都市發展用地面積 2.48%。

(三)文中小用地

劃設 1 處文中小用地，位於慈幼工商北側，面積為 4.51 公頃，估計畫面積 0.35%，佔都市發展用地面積 0.35%。

(四)文小用地

劃設 10 處文小用地，面積合計為 23.6549 公頃，估計畫面積 1.83%，佔都市發展用地面積 1.84%。

(五)私校用地

包含 4 處私校用地，分別為長榮女中、光華高中、德光中學、長榮中學，面積合計 14.9027 公頃，估計畫面積 1.15%，佔都市發展用地面積 1.16%。

六、文化社教用地

劃設 2 處文化社教用地，面積合計為 0.8100 公頃，估計畫面積 0.06%，佔都市發展用地面積 0.06%。

七、社教用地

劃設 1 處社教用地，面積合計為 0.2100 公頃，估計畫面積 0.02%，佔都市發展用地面積 0.02%。

八、文教用地

劃設 1 處文教用地，面積合計為 14.9200 公頃，估計畫面積 1.15%，佔都市發展用地面積 1.16%。

九、機關用地

主要為現有機關及配合社區、鄰里中心所需之機關用地，共劃設機關用地 21 處，合計面積為 31.8041 公頃，佔計畫面積 2.46%，佔都市發展用地面積 2.47%。

十、市場用地

劃設 17 處市場用地，面積合計為 3.4283 公頃，佔計畫面積 0.27%，佔都市發展用地面積 0.27%。

十一、郵政用地

劃設 1 處郵政用地，面積為 0.0346 公頃，佔計畫面積 0.003%，佔都市發展用地面積 0.003%。

十二、加油站用地

劃設 7 處加油站用地，面積為 0.8047 公頃，佔計畫面積 0.06%，佔都市發展用地面積 0.06%。

十三、停車場用地

劃設 10 處停車場用地，面積合計為 3.8228 公頃，佔計畫面積 0.3%，佔都市發展用地面積 0.3%。

十四、廣場兼停車場用地

劃設 2 處廣場兼停車場用地，面積合計為 0.3728 公頃，佔計畫面積 0.03%，佔都市發展用地面積 0.03%。

十五、廣場用地

劃設 11 處廣場用地，面積合計為 1.3092 公頃，佔計畫面積 0.10%，佔都市發展用地面積 0.10%。

十六、變電所用地

劃設 5 處變電所用地，面積合計為 6.6907 公頃，估計畫面積 0.52%，佔都市發展用地面積 0.52%。

十七、公墓用地

劃設 1 處公墓用地，面積合計為 7.7860 公頃，估計畫面積 0.60%，佔都市發展用地面積 0.61%。

十八、污水處理廠用地

劃設 1 處污水處理廠用地，面積合計為 1.1886 公頃，估計畫面積 0.09%，佔都市發展用地面積 0.09%。

十九、車站用地

劃設 2 處車站用地，面積為 0.4400 公頃，估計畫面積 0.03%，佔都市發展用地面積 0.03%。

表 8-2 檢討後公共設施用地明細表

項目	用地編號	面積(公頃)	現況使用/位置	備註
公園及兒童遊樂場用地	※公2	1.8317	三角公園，臺南監理站(機31)北側	
	※公4	4.5213	東寧運動公園，後甲國中(文中34)南側	
	※公5	6.0910	東興公園，後甲國中(文中34)北側	
	※公9	1.1727	青年公園，臺南一中(文中1)西南側	
	※公10	0.7139	衛生局(機40)北側	
	※公17(兼供文化中心使用)	2.7268	文化中心，臺南榮家(機35)東南側	變五-4
	※公18	8.8948	巴克禮公園，文化中心(公17)南側	
	※公21	3.3066	現況綠美化，臺糖公司(機32)東側	
	※公27	5.0525	南臺南站副都心暫予保留範圍內	
	※公58	0.8983	博愛國小(文小2)南側	
	※公60	0.6300	南臺南站副都心整體開發區西南側	
	※公61	1.6800	南臺南站副都心整體開發區南側	
	※公83	3.6658	東光國小(文小4)東側	
	公E1	0.7999	德光公園，臺南監理站(機31)南側	
	公E2	0.4267	崇德公園，崇學國小(文小57)東南側	
	※公E3(附)	7.0000	平實營區之中央公園	
	※公E4	2.3500	慈幼工商(文中18)東北側	
	※公E5(兼供文化設施使用)	0.4500	博愛國小(文小2)東側	變五-4

項目	用地編號	面積(公頃)	現況使用/位置	備註
	※公E6(附)	1.0100	慈幼工商(文中18)西北側	
	公E7(兼供環保、文化設施使用)	1.5396	東門城(古11)東南側	變二-9、 變五-4
	小計	54.7616		
公兒用地 (共46處)	公兒E1	1.9073	後甲公園，慈幼工商(文中18)東側，虎尾寮重劃區內	
	公兒E2	2.4467	南聖公園，慈幼工商(文中18)東南側，虎尾寮重劃區內	
	公兒E5	0.9100	關聖公園，裕文國小(文小66)東北側，虎尾寮重劃區內	
	公兒E7	1.3765	文聖公園，裕文國小(文小66)西側，虎尾寮重劃區內	
	公兒E8	1.2936	裕聖公園，裕文國小(文小66)南側，虎尾寮重劃區內	
	公兒E10	0.4340	裕敬公園，裕文國小(文小66)西南側，虎尾寮重劃區內	
	公兒E12	0.8325	虎尾寮水資源回收中心(污3)南側，虎尾寮重劃區內	
	公兒E13	0.7899	千禧公園，復興國中(文中39)北側，虎尾寮重劃區內	
	公兒E14	0.4732	裕華公園，裕文國小(文小66)南側，虎尾寮重劃區內	
	公兒E15	0.3749	高速公路東側，虎尾寮重劃區內	變二-4
	公兒E16	0.2922	虎尾寮水資源回收中心(污3)北側，虎尾寮重劃區內	
	公兒E21	0.5887	近仁和路與文化二街路口，原(工三)仁和工業區範圍內	
	公兒E22	0.3183	仁和公園，近仁和路與文化三街路口，原(工三)仁和工業區範圍內	
	公兒E23	0.5022	崇善公園，近仁和路與崇善四街路口，原(工三)仁和工業區範圍內	
	公兒E24	0.9003	文化公園，近仁和路與文化二街路口，原(工三)仁和工業區範圍內	
	公兒E25	1.1058	和平公園，近文化路與文化二街路口，原(工三)仁和工業區範圍內	
	公兒E26	0.3120	文良公園，近文化一街與文化六街路口，原(工三)仁和工業區範圍內	
	公兒E27	0.2125	臺南變電所(變1)東北側，原(工三)仁和工業區範圍內	
	公兒E28	0.2067	成大公園，成功大學(文大1)南側	
	公兒E31	0.3549	忠孝公園，臺南榮家(機35)東南側	
公兒E34	0.6160	忠孝變電所(變2)東側		
公兒E37	0.2322	臺南榮家(機35)北側		
公兒E38	0.3908	原幸福市場(市E11)南側，原(工三)仁和工業區範圍內		

項目	用地編號	面積(公頃)	現況使用/位置	備註
	公兒E39	0.1101	博愛國小(文小2)西側	
	公兒E40	0.1823	慈幼工商(文中18)東側	
	公兒E41	0.3785	復興國中(文中39)東側	
	公兒E43	0.1224	裕文國小(文小66)西北側	
	公兒E44	0.1419	裕文國小(文小66)北側	
	公兒E46	0.2145	臺南變電所(變1)東側	
	公兒E47(附)	0.0691	後甲國中(文中34)東北側	
	公兒E48	0.5511	光明公園，後甲國中(文中34)東北側	
	公兒E49	0.1837	莊敬公園，光明公園(公兒E48)東側	
	公兒E50	0.1143	崇誨公園，崇誨市場(市E7)北側	
	公兒E51	0.1539	衛國公園，長榮中學(私校7)東側	
	公兒E52	0.0859	近裕農路與東門路二段路口	
	公兒E53	0.1607	富裕公園，忠孝國中(文中75)東北側	
	公兒E54	0.1867	富強公園，聖大市場(市E9)東側	
	公兒E55	0.2258	富農公園，復興國小(文小61)西側	
	公兒E56	0.1588	東成公園，復興國小(文小61)西南側	
	公兒E57	0.1564	崇學公園，德光中學(私校6)南側	
	公兒E58	0.2230	大福公園，大同市場(市15)東南側	
	公兒E59	0.3339	德高國小(文小38)西南側	
	公兒E60	0.2667	大智公園，生產市場(市E13)南側	
	公兒E61(附)	0.0856	德高國小(文小38)北側	
	公兒E62(附)	0.8735	德高國小(文小38)東北側	
公兒E63(原編號公兒E61)	0.2500	市立醫院(機45)南側	變五-3	
	小計	22.1000		
	合計	76.8616		
綠地 (共10處)	※綠5	0.2461	東門城圓環(含大東門城)	
	※綠7	0.2809	後甲圓環	
	綠E1	0.2144	近仁和路與崇善東路路口	
	※綠E2	0.1500	臺南榮家(機35)東北側	
	綠E3	0.0651	南聖公園(公兒E2)北側	
	綠E4	0.0187	復興國中(文中39)南側	
	綠E5	0.0966	近長榮路三段與東寧路路口	
	綠E6(附)(原編號綠E5(附))	0.1543	德高國小(文小38)南側與東南側	變五-3
	綠E7(原編號綠1)	0.2076	高速公路西側	變三-31
	綠E8	0.1359	高速公路東側	變二-4
		小計	1.5696	
公園道用地 (共12處)	※公道3	2.5468	長榮中學(私校7)東側(林森路)	
	※公道4	4.1069	臺南監理站(機31)北側(林森路)	
	※公道7	3.9715	後甲國中(文中34)西側(林森路)	
	※公道35	0.0800	公E4北側(凱旋路延伸段)	
	※公道13(附)	1.1700	文中小3(附)北側(凱旋路延伸段)	

項目	用地編號	面積(公頃)	現況使用/位置	備註		
	※公道14	0.3400	南臺南站整體開發區內			
	※公道15、16	0.8142	東光國小(文小4)東側及東北側			
	公道22	0.3600	「3-6-34M」至「4-44-15M」			
	公道23	0.3500	「4-44-15M」至「4-9-18M」			
	公道24	0.3100	「4-19-18M」至「4-16-16M」			
	公道25	0.3400	「4-16-16M」至「3-9-20M」			
	公道26	0.9600	「公道四(鐵)」至「2-1-30M」			
	小計	15.3494				
學校用地 (共23處)	文大 用地	※文大1	63.0873	成功大學		
		※文大12	1.9579	臺南大學榮譽教學中心		
		小計	65.0452			
	文中 用地	高中 (職) 用地	※文中1	7.2886	臺南一中	
			※文中18	4.6044	慈幼工商	
			小計	11.8930		
		國中 用地	※文中34	6.0155	後甲國中	
			※文中39	5.9648	復興國中	
			※文中49	5.1625	崇明國中	
			※文中75	2.8451	忠孝國中	
		小計	19.9879			
	合計	31.8809				
	文中小 用地	※文中小3(附)	4.5100	未開闢，慈幼工商(文中18)北側		
		小計	4.5100			
	文小 用地	※文小1	3.2984	勝利國小		
		※文小2	0.9282	博愛國小		
		※文小3	1.7166	大同國小		
		※文小4	2.8339	東光國小		
		※文小38	3.0633	德高國小		
		※文小38(附)	0.0108	德高國小擴地		
		※文小57	3.0842	崇學國小		
		※文小58	2.9818	崇明國小		
		※文小61	3.4573	復興國小		
※文小66		2.2804	裕文國小			
小計		23.6549				
私校 用地	※私校3	3.5512	長榮女中			
	※私校4	2.0138	光華高中			
	※私校6	2.5325	德光中學			
	※私校7	6.8052	長榮中學			
	小計	14.9027				
合計	139.9937					
文化社教	※社E1	0.1700	成功大學(文大1)光復校區南側			

項目	用地編號	面積(公頃)	現況使用/位置	備註
用地 (共2處)	※社E2	0.6400	成功大學(文大1)光復校區南側	
	小計	0.8100		
社教用地 (共1處)	※社6	0.2100	市立醫院(機45)西側	
	小計	0.2100		
文教用地 (共1處)	※文教1	14.9200	南臺南站副都心整體開發區內	
	小計	14.9200		
機關用地 (共21處)	※機20	0.1420	東區區公所、戶政事務所	
	※機30	0.2698	東南地政事務所、東門消防分隊	
	※機31	6.2131	臺南監理站	
	※機32	12.2400	臺灣糖業公司	
	※機35	5.4748	臺南榮譽國民之家	變一-10
	※機40	0.1927	衛生局、東區衛生所	
	※機41	0.5470	環保局、後甲派出所、自強里活動中心	
	※機45	2.5575	臺南市立醫院	
	※機48	0.1777	審計部臺南市審計處	
	※機73	1.5929	臺南憲兵隊	
	機E1	0.3424	關聖社區活動中心、後甲消防分隊	
	機E2	0.1781	裕聖里活動中心	
	機E3	0.2965	裕文圖書館	
	機E4	0.1343	後甲南聖社區聯合活動中心	
	機E5	0.1769	警察局第一分局、崇善消防分隊	
	機E7	0.0945	林森圖書館、新東里活動中心	
	機E8	0.0739	裕農里活動中心	
	機E9	0.2494	東門派出所	
	機E10	0.1795	崇文崇成里聯合活動中心	
	機E11(附)	0.4791	環保局東區清潔隊	
	機E12(附)	0.1920	府東派出所	
小計	31.8041			
市場用地 (共17處)	※市13	0.1067	育樂街東豐市場	
	※市14	0.0666	東門路東安市場	
	※市15	0.3962	大同路大同市場	
	市E1	0.0941	光明市場	
	市E2	0.1896	近東平路與莊敬路路口	
	市E3	0.1653	後甲黃昏市場	
	市E4	0.1955	東寧市場	
	市E5	0.2046	崇德市場	
	市E6	0.1856	崇義黃昏市場	
	市E7	0.1179	崇誨市場	
	市E9(附)	0.2193	聖大市場	變二-6
	市E10	0.2139	環保局(機41)西側	

項目	用地編號	面積(公頃)	現況使用/位置	備註
	市E11(附)	0.1131	幸福市場	變二-7
	市E12	0.0691	仁和市場	
	市E13	0.2804	生產市場	
	市E14	0.5320	虎尾寮市場	
	市E16(附)(原編號市6)	0.2784	精忠市場	變一-5、 變二-5、 變三-33
	小計	3.4283		
郵政用地 (共1處)	※郵11	0.0346	東寧路郵局	
	小計	0.0346		
加油站用地 (共7處)	油	0.0383	裕農路裕孝路交口	
	※油1	0.1349	仁和路崇善東路交口	
	※油2	0.1448	生產路大同路交口	
	※油5	0.1237	近東門路長榮路交口	
	※油24	0.0501	近東門路崇學路交口	
	※油25	0.1451	近中華東路崇善路交口	
	※油26	0.1678	近中華東路崇善路交口	
小計	0.8047			
停車場用地 (共10處)	停1	0.1600	市立醫院(機45)西側	
	※停4	0.3435	臺南一中(文中1)北側	
	停E1	0.6747	三角公園(公2)南側	
	停E3	1.0218	忠孝國中(文中75)東北側	
	停E4	0.3072	崇學國小(文小57)東側，原(工三)仁和工業區範圍內	
	停E5	0.2370	文化中心(公17)北側	
	停E7	0.5374	文化中心(公17)西南側	
	停E8	0.2551	青年公園(公9)西南側	
	停E9	0.1752	文化中心(公17)西側	變二-2
	停E11	0.1109	林森路大同路交口東南側	變二-8
	小計	3.8228		
廣場兼停車場用地 (共2處)	廣停E2	0.2328	千禧公園(公兒E13)南側	
	廣停E3	0.1400	南臺南站副都心整體開發區東南側	
	小計	0.3728		
廣場用地 (共11處)	※廣1	0.3588	臺南火車站前廣場	
	※廣2	0.1449	臺南火車站後廣場	
	廣E2	0.0636	近仁和路與崇善東路路口	
	廣E3	0.1154	近長榮路三段與東寧路路口	
	廣E4	0.0060	近崇學路與東門路二段路口	
	廣E5	0.0279	環保局(機41)西北側	
	廣E6(附)	0.0700	原平實營區內，小東路南側	
	廣E7(原編號廣E3)	0.2561	近凱旋路與中華東路一段路口	變五-3
	廣E8(原編號廣E4)	0.1541	後甲圓環(綠7)西北側	變五-3

項目	用地編號	面積(公頃)	現況使用/位置	備註
	廣E9	0.0325	近計畫區南側與仁德區交界	變二-3
	廣E11(附)	0.0799	原幸福市場(市E11)旁	變二-7
	小計	1.3092		
變電所用地 (共5處)	※變1	4.9582	臺南變電所	
	※變2	0.4153	忠孝變電所	
	※變3	0.5945	後甲變電所	
	※變15	0.3898	臺南監理站(機31)東北側	
	變E1(原編號變)	0.3329	裕農變電所	變三-32
	小計	6.6907		
公墓用地 (共1處)	※墓7(附)	7.7860	後甲公墓，慈幼工商(文中18)東北側	
	小計	7.7860		
污水處理 場用地 (共1處)	※污3	1.1886	虎尾寮水資源回收中心(污水處理廠)	
	小計	1.1886		
車站用地 (共2處)	※車2	0.1700	臺南榮家(機35)西側(林森站)	
	※車3	0.2700	近生產路鐵路交口(南臺南站)	
	小計	0.4400		
總計		307.3961		

註1：表內公共設施項目不含水溝用地、高速公路用地、鐵路用地、道路用地、公園道用地(兼供鐵路使用)等。

註2：編號欄內加「※」記號者為主要計畫劃設。

註3：表內數據、現況使用與位置僅供統計與敘述參考，實際使用應以各該用地主管機關資料為準。

註4：部分公共設施用地涉及內政部審議中「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討)案」內容，後續需配合其發布實施內容修正。

第六節 交通系統計畫

經檢討後本計畫區主要計畫道路詳表 8-3，而細部計畫道路明細表詳附錄一所示。本計畫區內之道路系統茲依道路層級分述如下：

表 8-3 變更後主要計畫道路表

編號	寬度	長度	備註	編號	寬度	長度	備註
1-1	40	2,750	小東路	3-63	24	793	崇興路
2-1	30	3,970	中華東路	4-1	15	120	光明街
2-5	30	1,260	大同路	4-3	15	670	東和路
2-24	30	1009	生產路	4-4	14.5	600	大學路
3-6	20	3,730	裕農路東段、東寧路	4-9	18	1,059	東門路
	34	125		4-13	17	450	大學路
3-9	20	3,400	長榮路	4-15	15	960	裕農路
3-10	20	840	北門路	4-16	14.5	1,950	勝利路、府連路
3-11	20	2,700	大同路、北門路	4-17	18	818	前鋒路
3-25	18	130	東門路	4-33	14	1,824	仁和路
	24	1,330	東門路	4-35	15	880	崇善路
	30	300	東門路	4-44	15	637	青年路
3-26	18	2,170	崇善路	4-55	15	1,055	凱旋路
3-27	18	2,500	生產路、自由路西段	公道3	40	640	林森路
	20			公道4	40	1,145	林森路
3-38	12	38	崇明七街	公道7	40	990	林森路
	18	2,736	崇明路	公道15	12	410	東光路(商65-1、65-2路段)
	22	360	崇明路	公道16	12	275	凱旋路(商65-1、65-2路段)
	34	85	崇明路	公道13	20	590	凱旋路延伸段
	39	70	崇明路	公道14	8	645	--
三-60	15	165	裕永路				
	20	830	--				

註：表內數據僅供統計參考，實際長度應以各該道路主管機關資料為準。

一、聯外道路

概指區內之主要計畫道路，為計畫區主要聯外交通幹道及供作大眾運輸系統通行之道路。

二、區內主要道路

為區內主要聯通道路，並為區內大眾運輸系統通行之道路。區內主要聯通幹道除包括上述主要計畫道路外，亦包括區內路寬 15 公尺之計畫道路。

三、區內次要道路

區內次要道路為區內具有收集功能之道路，概指區內路寬為 12 公尺以上之計畫道路。

四、出入道路

出入道路為社區內住戶進出之一般道路，寬度為 10 公尺、8 公尺及 6 公尺等計畫道路。

五、人行步道

為僅供行人使用，不供車輛通行之 4 公尺道路。



圖 8-2 交通系統計畫示意圖

第七節 開放空間系統計畫

為打造舒適的居住環境及形塑都市景觀風貌，並建構完善之開放空間系統，本計畫除規劃公共設施用地，另指定建築基地留設公共開放空間；其主要分為沿街式、帶狀式開放空間、集中式開放空間及指定留設街角廣場(詳圖 8-3 所示)，茲分述如下：

一、集中式開放空間

本計畫區內集中式開放空間主要以公園、公園兼兒童遊樂場用地、綠地及學校用地、文教區、文教用地之開放空間為主，其中，面積大於 5 公頃之公園共計 4 處，分別為公 18、公 27、公 E3(附)、公 5，分別位於本計畫區之北側及西南側，而集中式開放空間為地方居民休憩、運動之場域。

二、帶狀式開放空間

計畫區內帶狀式開放空間以公園道、河道為主，而前述地區兩側之建築用地應配合公園道、河道景觀環境強化綠意空間，以有效提升空間意象之呈現；考量未來鐵路地下化工程將釋出廊道空間，故藉由提供舒適之步道系統，以串聯周邊開放空間系統。

三、沿街式開放空間

計畫區內指定應整體開發地區，如：平實營區與精忠三村地區、南臺南站副都心地區、原德高保護區、原「工二」工業區、原忠孝國中範圍等之可建築用地，應依本計畫土地使用分區管制要點之退縮建築及相關規定，留設開放空間並予以綠化，透過沿街式開放空間與其餘開放空間串聯，形成開放空間網絡，以提升區內居住環境及生活品質。

四、指定留設街角廣場

以廣場用地、廣場兼停車場用地及本計畫都市設計準則指定留設街角廣場主，為打造地區景觀意象，區內廣場式開放空間應結合周邊綠化空間，形塑開放空間之整體性。



資料來源：本計畫製作

圖 8-3 開放空間系統示意圖

第八節 都市防災計畫

為健全都市防救災法令體制，強化災害預防措施及救災效率，提升全民防救災觀念及災害應變能力，使災害發生所造成之人民生命及財產損失達最低，特依內政部頒布「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」內容及臺南市主要計畫指導將都市防災計畫納入通盤檢討內容，以下針對防災避難圈、避難救災動線、避難據點、救災據點及指揮中心與火災延燒防止帶進行實質規劃。

一、防災避難圈(詳圖 8-4)

(一)直接避難區域

以面積 10,000 m²以上之公園、體育場為安全停留之避難地，配合主要計畫道路系統，將周邊步行一公里範圍內所涵蓋之街廓劃設為直接避難區範圍。本計畫遵循臺南市主要計畫之指導，並檢討前次通盤檢討內容，共劃設 10 處直接避難區域。

(二)階段避難區域

除直接避難區域外，其他都市發展用地則指定為階段避難區域，該區域內每一避難圈必須提供臨時避難處所，待救援人員或直接災害結束後，再進入指定之避難地。本計畫範圍內有 1 處階段避難區域。

二、避難救災動線(詳圖 8-5)

避難救災動線之規劃必須考量災害發生時，道路可能受阻之情形，如火災或建築物倒塌均可能阻斷或阻礙道路功能，因此，避難救災動線之規劃應考量與外界、避難據點連接之可及性及道路寬度考量，一般以區內主要道路為主要防救災動線，以及主要動線與避難、救災據點間的次要動線。

(一)緊急道路

以計畫區現有路寬 20M 以上之聯外道路為主，並考慮可延續通達臺南市其他行政區之主要輔助性道路為第一層級之緊急道路，此

層級道路為災害發生時必須先行保持暢通之路徑，同時在救災必要時得進行交通管制，以利救災行為之順利。

本計畫範圍內指定劃設緊急道路有小東路、東寧路、裕農路、東門路、生產路、裕義路、中華東路、林森路、北門路及大同路；而為使緊急道路路網能更加完善，對於未達 20M 之自由路及崇善路，建議一併劃設為緊急道路，提高計畫區東南部之災害應變能力。

(二)救援運輸道路

以計畫區現有路寬 15 至 20M 之道路為主，配合緊急道路架構完整路網，此層級道路主要作為消防及便利車輛運送物資至各防災據點之機能為主。

(三)避難輔助道路

以計畫區現有路寬 8 至 15M 之道路為主，此道路層級之劃設主要為前述道路無法到達避難據點及救災據點時，所劃設之輔助性路徑，藉以連通上述道路或避難、救災據點。

三、避難據點(詳圖 8-6)

避難據點為災害發生時，民眾避難之處所，一般以公園、學校、廣場及其他都市開發空間為主，依災害發生性質之差異，避難據點可分為二階段，第一階段為災害發生當時，居民緊急避難處所，此階段之避難據點不考量到短期居住、飲食等問題，因此只要可以隔離災害的直接傷害即可，第二階段為災害發生後或持續發生時，居民避難之處所，須考量到居民居住及飲食、日常需求，因此需要較大之空間供搭帳棚、囤積乾糧、甚至空中救護直升機降落之使用。

(一)緊急避難場所

屬於個人的自發性避難行為，對象則為圈域內各開放空間，包括基地內之空地、公園、道路、廣場等等，因為在時間上急迫，避難人員無法立即反應，因此在對策上並無特別指定之據點，完全視災害發生實際狀況加以運用。

(二)臨時避難場所

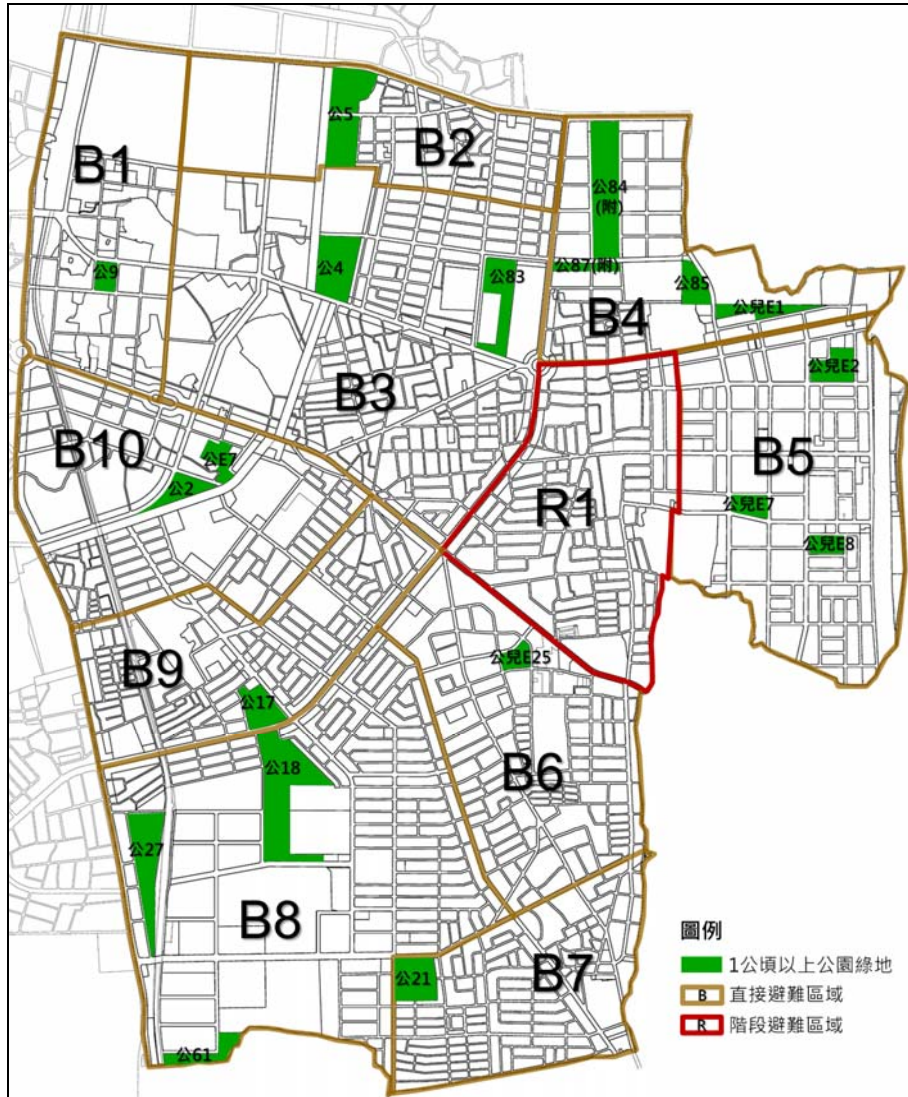
指定的對象以現有鄰里公園、廣場、綠地、戶外平面停車場為對象。

(三)臨時收容場所

以面積大於 10,000 m²之區域性公園、全市性公園、體育場所、兒童遊樂場、廣場為指定對象，每人平均擁有 1 至 2 m²的避難面積為原則。

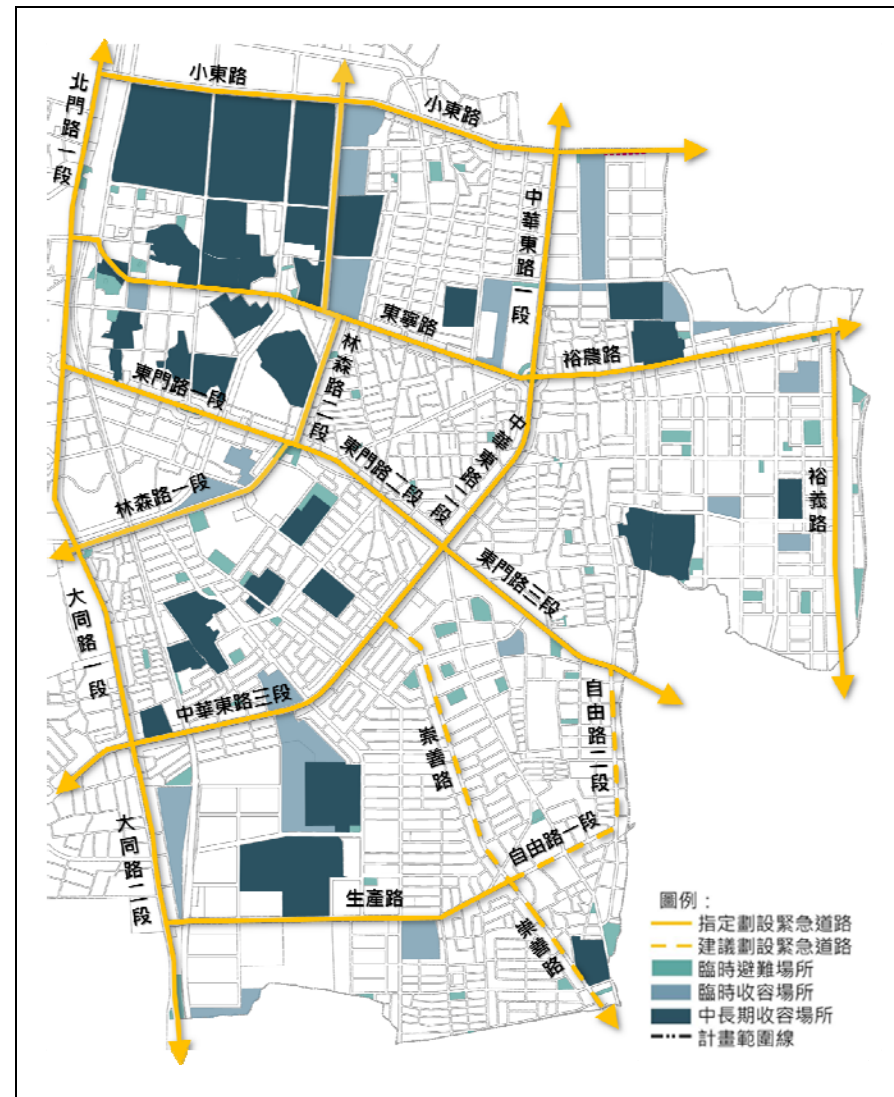
(四)中長期收容場所

以中學、小學為主要指定對象，社教機構、活動中心、政府機關設施、社會福利機構、醫療衛生機構為配合指定對象(註：本計畫圖示依循臺南市主要計畫之列表，其中長期收容場所僅列舉中、小學及臺南榮譽國民之家)。



資料來源：本計畫製作

圖 8-4 防災避難圈示意圖



資料來源：本計畫製作

圖 8-5 避難救災路線及避難據點示意圖

四、救災據點及指揮中心(詳圖 8-6)

救災據點為都市內可在災害發生時發揮救災功能之機關或機構，如警察局、消防局、醫院。救災指揮中心為災後發生時，能有效與各救災單位聯絡並掌控災害最新消息，整合災情、與外界聯繫求援之行政指揮中心，依災害特性之不同可分別設置於室內及室外，如水災、風災時，救災指揮中心設置於室內，地震、火災、爆炸等，則應設於室外並可與避難據點結合。

(一)區指揮據點

區指揮中心為一般以區公所為主要據點，作為災害防救緊急指揮中心，為災情統整、新聞發佈、救難調度之處所。

(二)醫療據點

一般診所多不具住院診療服務，定位為三級醫療據點，主要為緊急及輕傷醫療；地區醫院及有住院診療服務之診所為二級醫療據點，具有短期收容及醫療功能；區域及醫學中心則為一級醫療據點，提供患者較為長期完適之醫療服務，於災難發生時，可進行相互支援、病房提供之工作。

本計畫範圍內之一級醫療據點共有 5 處，包括臺南市立醫院、仁愛醫院、臺南新樓醫院、行政院衛生署胸腔病院及周宗盛醫院，而位於計畫範圍北邊尚有一處成大醫院，可提供醫療服務。

(三)消防據點

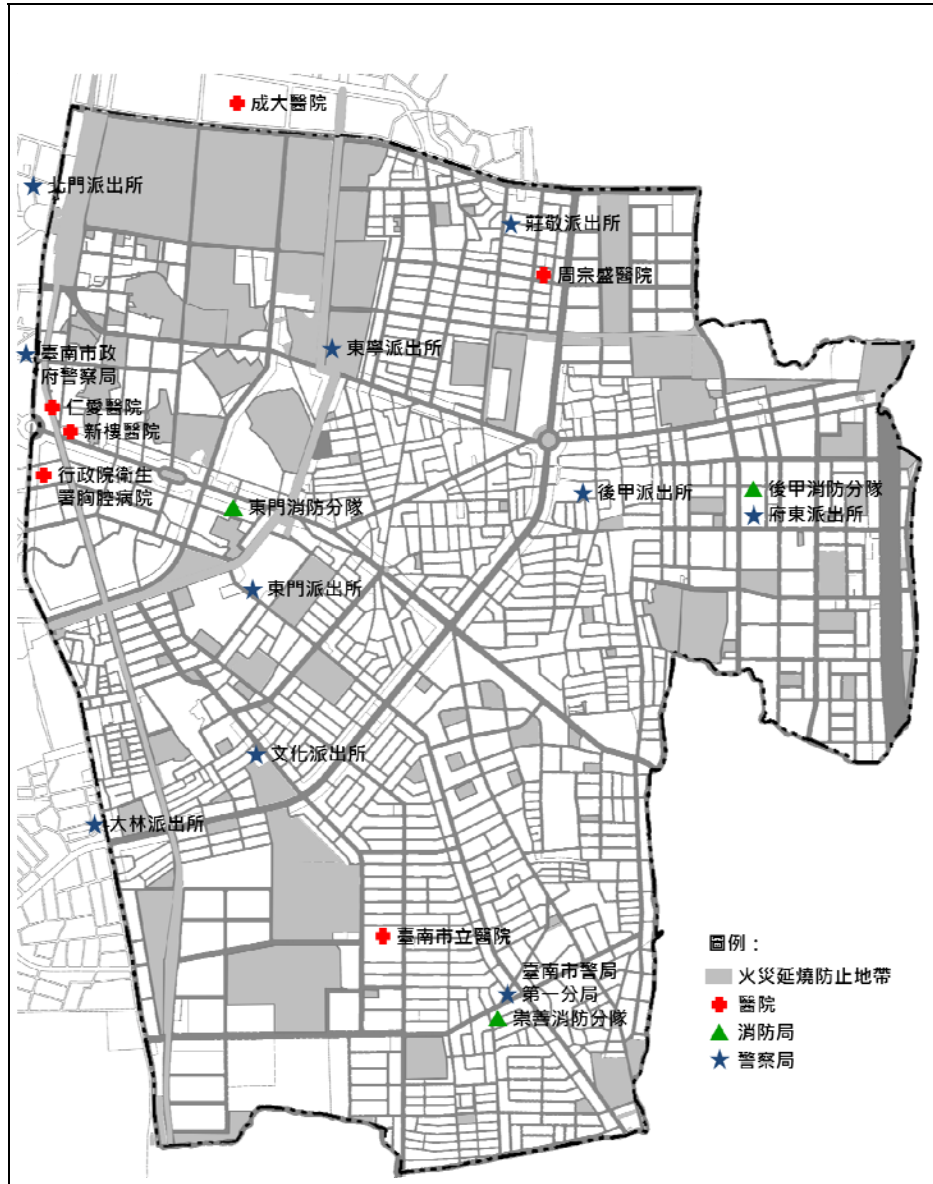
以消防隊為主要據點，本計畫範圍內共有 3 處。

(四)警察據點

警察局除具有維持受災地區治安及災難救護之權責外，警察局之通訊設備完整可作為緊急指揮處所。本計畫範圍內共有 7 處，而位於計畫範圍外的北門路及大同路上則有 3 處。

五、火災延燒防止地帶(詳圖 8-6)

建議以河川、道路、鐵路、公園、廣場、停車場及文教用地等上述開放空間作為火災延燒防止地帶。



資料來源：本計畫製作

圖 8-6 救災據點及火災延燒防止地帶示意圖

第九節 都市更新計畫

依據都市更新條例第六條、第七條之優先劃設為更新地區基準，共劃定 10 處都市更新區(含原計畫已劃設及本次通檢新增)，分別為「臺南火車站都市更新區」、「臺南一中西南側都市更新區」、「榮譽街都市更新區」、「南臺南站西側都市更新區」、「精忠三村都市更新區」、「平實營區與精忠三村都市更新區」、「林森路與東門路街口東北側都市更新區」、「市 E16 都市更新區」、「市 E9 都市更新區」及「市 E11 都市更新區」，各說明如表 8-4，更新地區範圍如圖 8-7 所示，未來更新範圍內更新單元劃定與各項都市更新相關事項之實施與執行，應依各計畫內容規定辦理。

表 8-4 臺南市東區都市更新地區相關內容彙整表

編號	地區位置 名稱	面積 (公頃)	都市計畫分區	劃定原則	現況說明
1	臺南火車站 都市更新區	10.20	鐵路用地、創意文化專 用區、機關用地、廣場 用地、第五種住宅區等 (10.2公頃)	都市更新條 例第6條第3 款、第4款	本更新區的土地使用現況以商業使用為主，仍為沿街發展的商業形態。尤以北門路最為熱鬧，火車站以南以販賣電子及流行商品為主；以北以客運及飲食業為主。更新區內仍有部份住宅使用，多位於街廓內部，且以老舊的磚造建物居多。部份街廓規模較小，使得住宅使用與商業使用的空間，無法明確地界定出來。另外公共設施明顯不足，如停車場只有鐵路局公有停車場及部份私人臨時停車空間。
2	臺南一中 西南側 都市更新區	4.64	第五種住宅區(3.34公頃) 公園用地(0.48公頃) 古蹟保存區(0.03公頃) 道路用地(0.55公頃) 文中用地(0.24公頃)	都市更新條 例第6條第2 款、第5款	本地區以南一中教職員宿舍為主，惟大多數已搬遷閒置。區內多為低矮式建築，除二棟高層的公寓式建築外，其他則為1樓之鐵皮及磚造建築結構。
3	榮譽街 都市更新區	10.28	第五種住宅區(附) (0.87公頃) 第五種住宅區(6.41公頃) 學校用地(0.02公頃) 鐵路用地(0.24公頃) 道路用地(2.44公頃) 公兒用地(0.22公頃) 廣場用地(0.08公頃)	都市更新條 例第6條第1 款、第2款	沿鐵路兩側地區多為老舊低矮磚造建築，尤以鐵路東側更為明顯，建物老舊凌亂，有影響公共安全之虞，另考量北側大林平價國宅目前老舊實有更新之必要。
4	南臺南站西側 都市更新區	1.83	商業區(1.52公頃) 道路用地(0.31公頃)	都市更新條 例第6條第4 款	位處臺南市重要入口門戶地區，且緊鄰臺86、臺南機場等重要交通要道，現況住宅窳陋，多為二層樓老舊建築，故

編號	地區位置 名稱	面積 (公頃)	都市計畫分區	劃定原則	現況說明
					為配合未來南臺南副都心、鐵路地下化等重大建設開發，將本區納入。
5	精忠三村 都市更新區	2.43	第五種住宅區(附) (0.46公頃) 第五種住宅區 (1.77公頃) 道路用地(0.20公頃)	都市更新條 例第6條第1 款、第2款	接近裕農路的幾個街廓，大多為發展狀況不良的老舊住宅社區，區內建物新舊雜陳，住商混合使用的情形零星分布。中華東路與裕農路的沿街面，商業使用頻繁；然不同的是，裕農路沿街面的建物，大多為住商混合使用，建材屬RC為主；而中華東路沿街面建物，則大多使用臨時性建材所搭建的鐵皮屋為主，樓層低矮且雜亂，商業行為以為主，另有一些汽車維修場。
6	平實營區與 精忠三村 都市更新區	44.2	第五種住宅區(14.1公頃) 商業區(7.46公頃) 車站專用區(1.42公頃) 文中小用地(4.51公頃) 公園用地(8.01公頃) 廣場用地(0.07公頃) 公園道用地(1.17公頃) 機關用地(1.63公頃) 道路用地(5.83公頃)	都市更新條 例第7條第1 項第3款	精忠三村地區前於101年4月9日「行政院都市更新推動小組」101年度第1次會議決議，原則同意納入都市更新示範計畫在案，配合中央政策及考量範圍完整性，劃定本計畫區為更新地區，以利推動公辦都市更新。
7	林森路與東 門路街口東 北側 都市更新區	0.34	道路用地(0.07公頃) 商業區(附)*(0.22公頃) 第五種住宅區(0.05公頃)	都市更新條 例第6條第1 款、第6款	考量現況「EC-13-6M」與林森路所圍成之街廓多為老舊建築，透過都市更新，進行開發，以協助「EC-13-6M」計畫道路之開闢，促進地區發展。
8	市E16 都市更新區	0.36	市場用地(附)(0.28公頃) 道路用地(0.08公頃)	都市更新條 例第6條第1 款、第6款	「市E16」市場用地現況已無市場攤販營業且內部居住環境品質不佳，易造成公共安全及社會治安之虞。
9	市E9 都市更新區	0.27	第五種住宅區(0.05公頃) 市場用地(附)(0.22公頃)	都市更新條 例第6條第1 款、第6款	「市E9」市場用地僅餘零星攤販仍有營業，其市場機能已逐漸衰弱，且內部居住環境品質不佳，易造成治安死角。
10	市E11 都市更新區	0.44	第五種住宅區(0.25公頃) 市場用地(附)(0.11公頃) 廣場用地(附)(0.08公頃)	都市更新條 例第6條第1 款、第6款	「市E11」市場用地現況已無市場攤販營業且內部居住環境品質不佳，易造成公共安全及社會治安之虞。

註：「*」係為涉及主要計畫變更，另依「變更臺南市主要計畫(第五次通盤檢討案)審議通過後發布實施內容規定辦理。

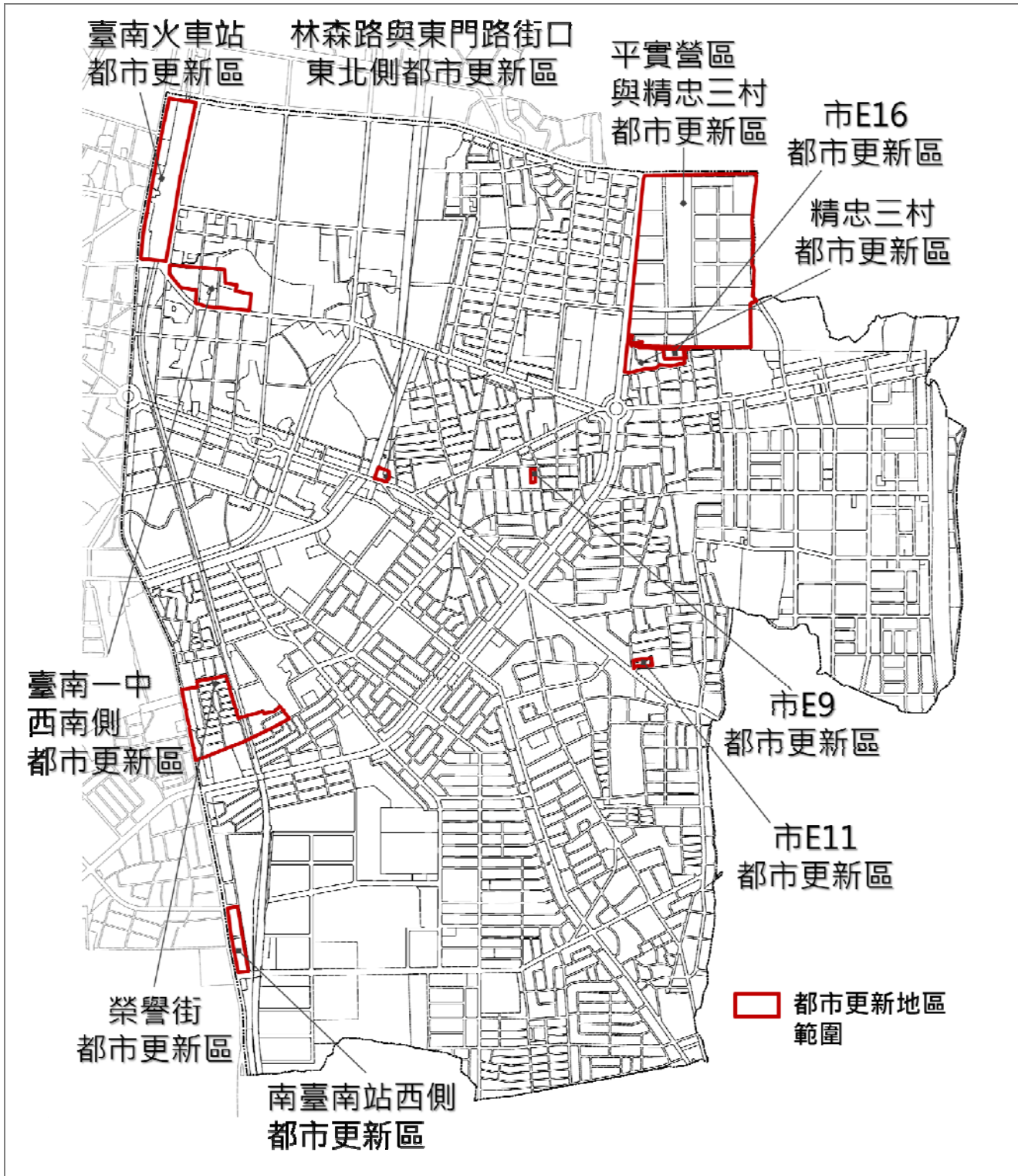


圖 8-7 臺南市東區都市更新地區範圍分佈示意圖



圖 8-8 臺南火車站都市更新區範圍分佈示意圖



圖 8-9 臺南一中西南側都市更新區範圍分佈示意圖

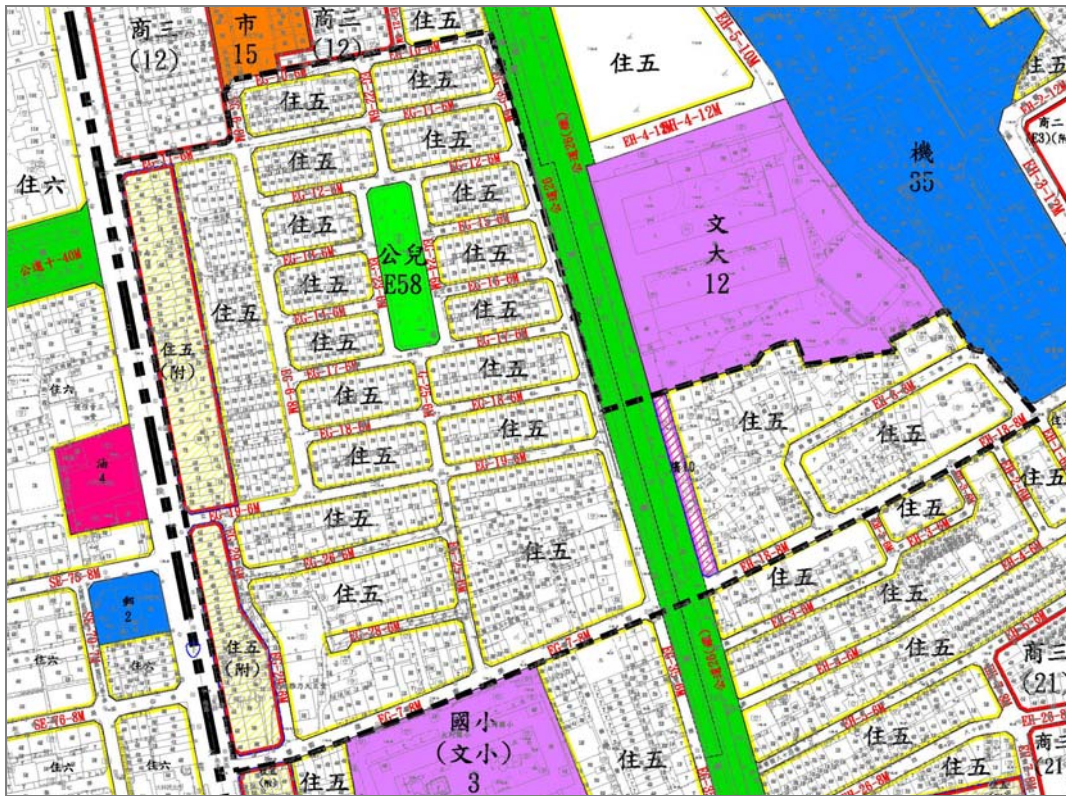


圖 8-10 榮譽街都市更新區範圍分佈示意圖

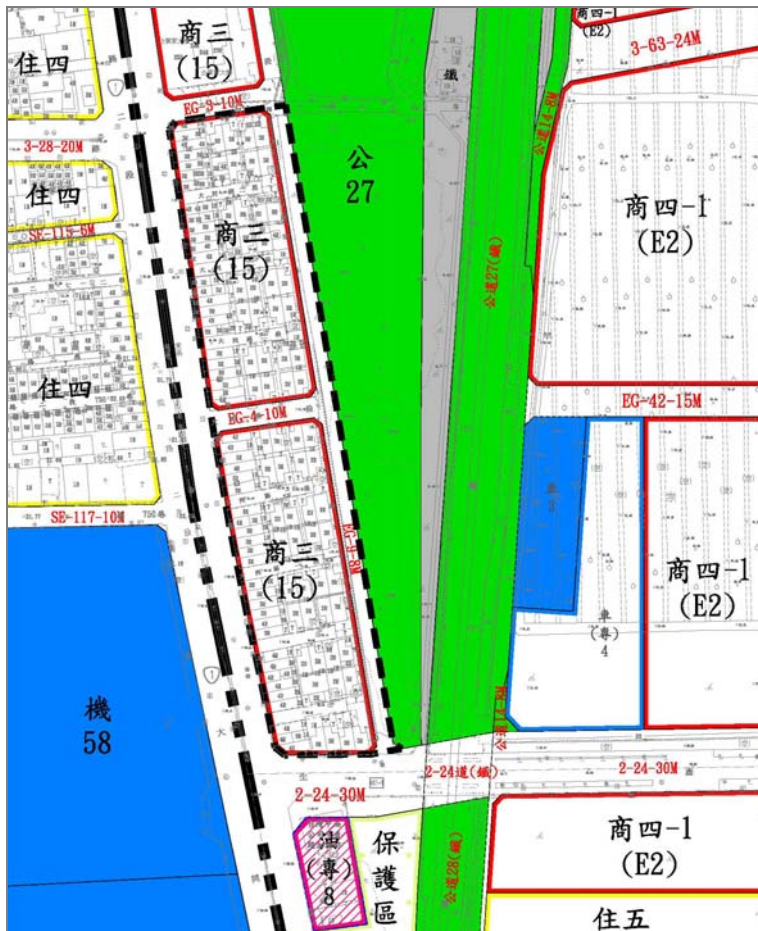


圖 8-11 南臺南站西側都市更新區範圍分佈示意圖

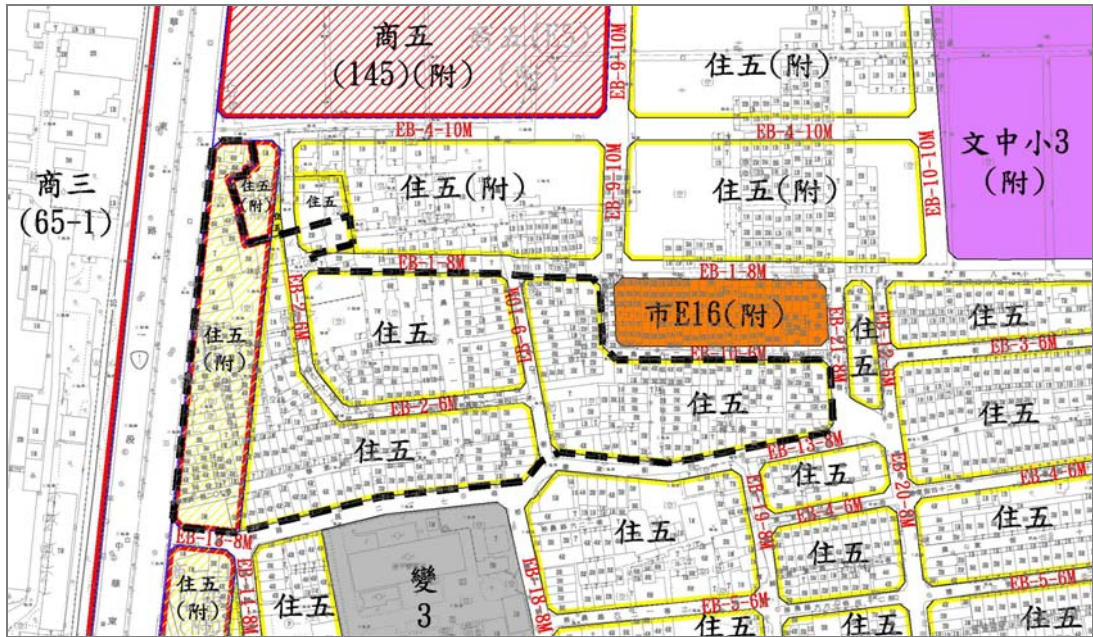


圖 8-12 精忠三村都市更新區範圍分佈示意圖

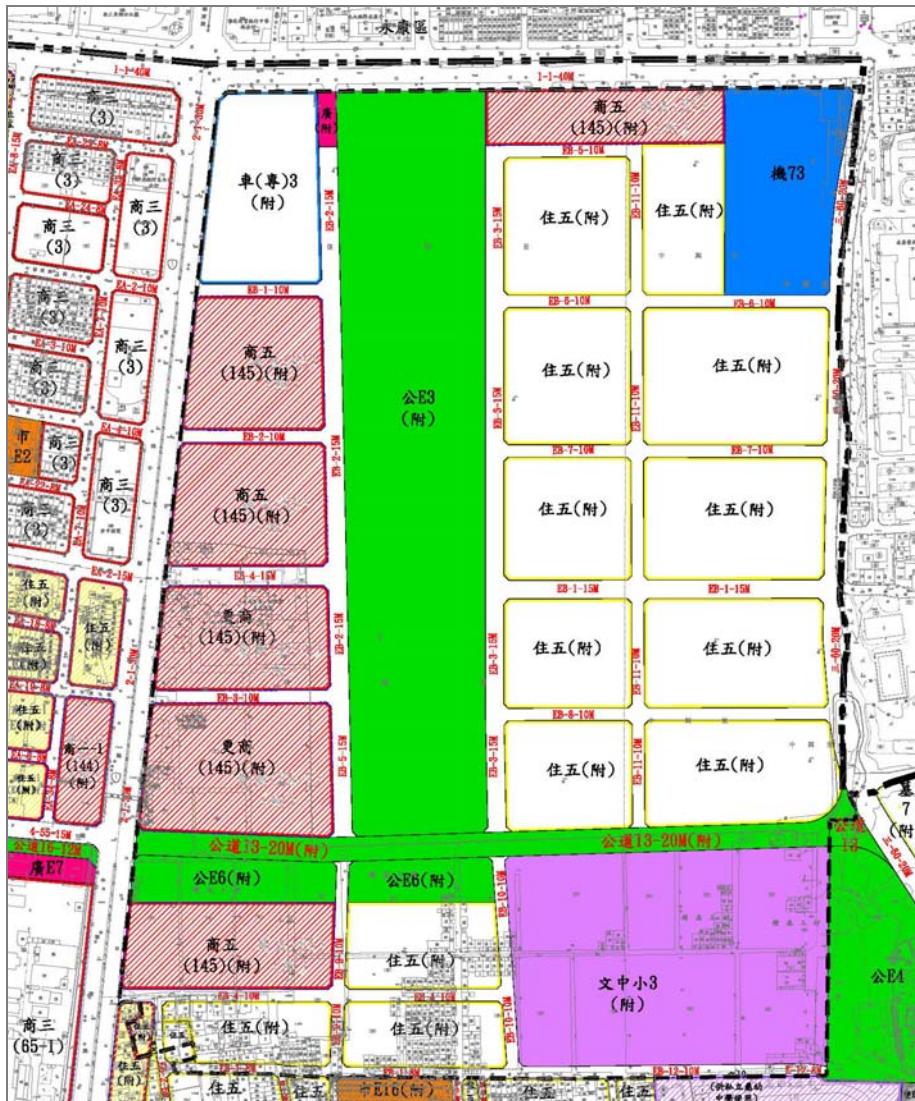


圖 8-13 平實營區與精忠三村都市更新區範圍分佈示意圖



圖 8-14 林森路與東門路街口東北側都市更新區範圍分佈示意圖

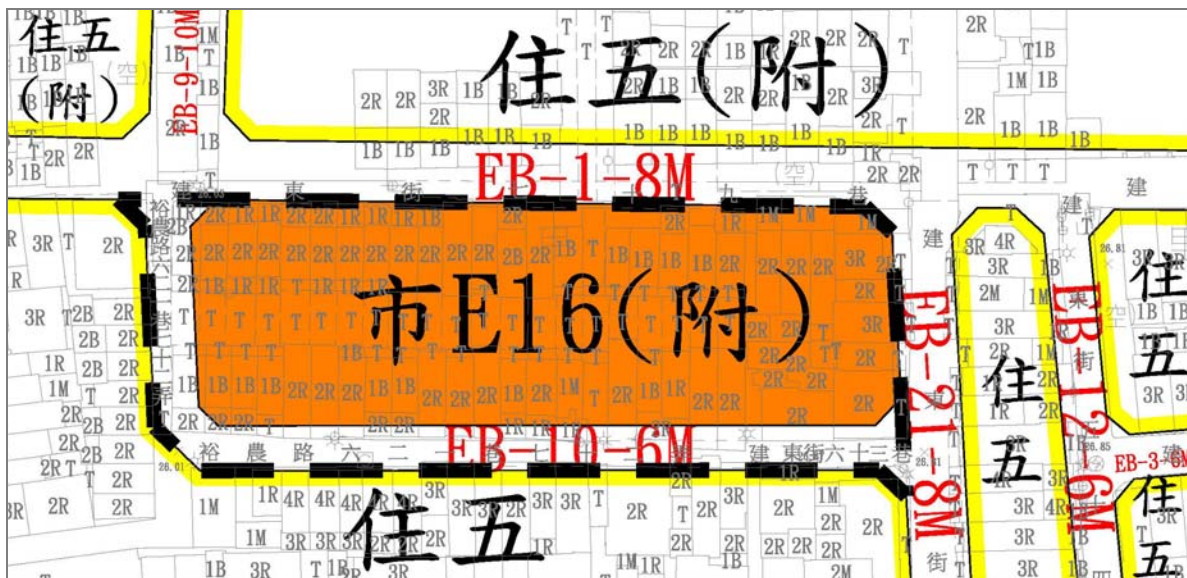


圖 8-15 市 E16 都市更新區範圍分佈示意圖

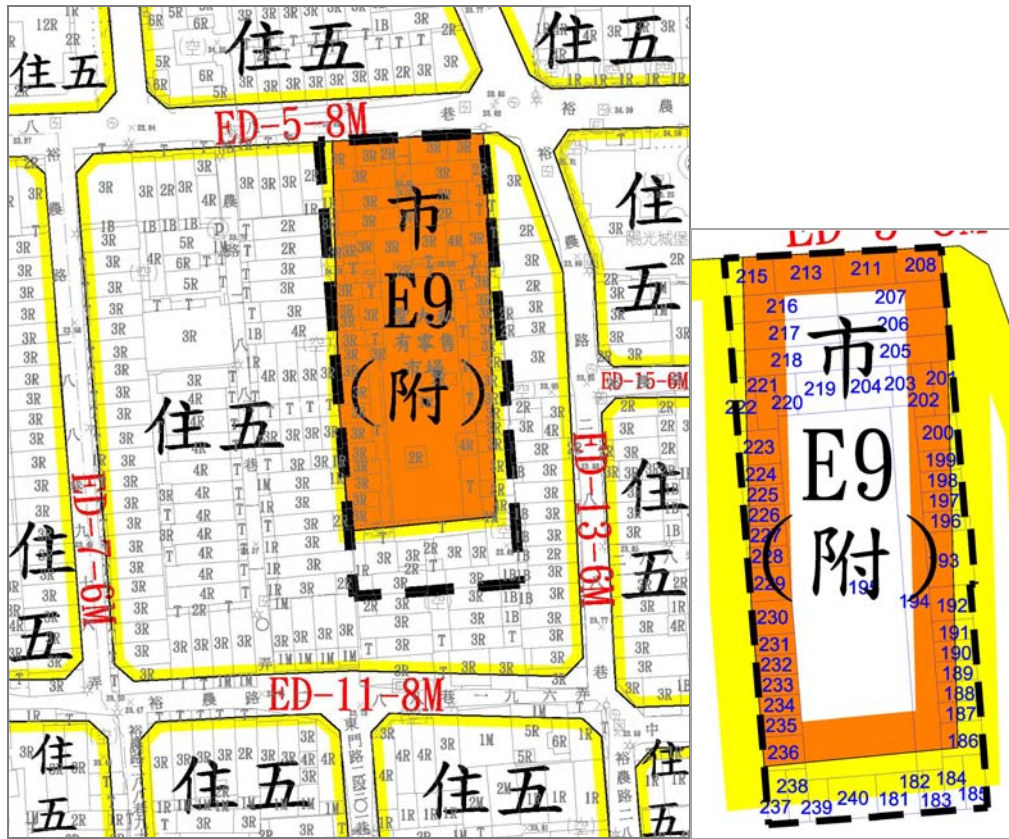


圖 8-16 市 E9 都市更新區範圍分佈示意圖

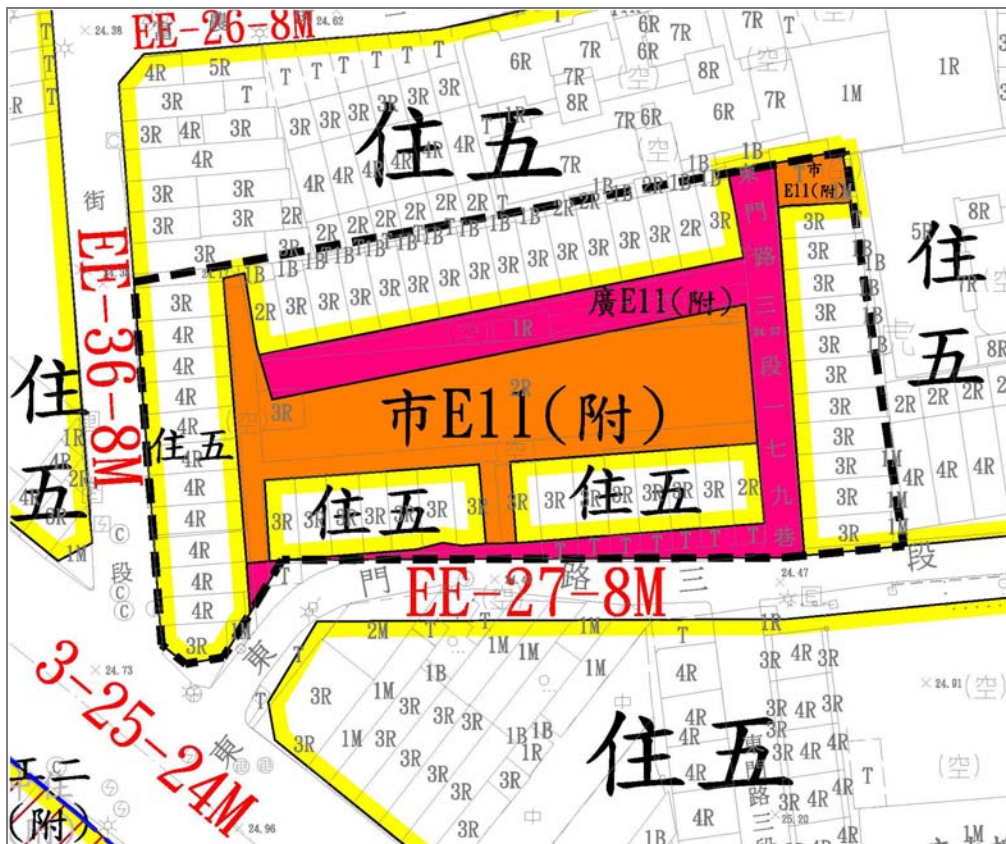


圖 8-17 市 E11 都市更新區範圍分佈示意圖

第十節 附帶條件地區

臺南市東區細部計畫歷年計有 14 案附帶條件地區，經本次通盤檢討新增 6 處附帶條件地區，合計 15 案。茲將其相關規定內容彙整如表 8-5，分布區位如圖 8-18，以規範各變更土地所應執行之權利與義務關係。

表 8-5 東區細部計畫附帶條件彙整表

案件	編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	附帶條件內容	辦理情形		
一、變更臺南市主要計畫(工業區通盤檢討)案暫予保留部分	※一-1	四等卅三號道路(仁和路)北端兩側工業區(竹篙厝工業區)	工業區(工3)	中密度住宅區	36.44	1.應另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式整體開發完成後，始得申請發照建築。 2.本地區住宅區容積率不得超過200%。	1. 已於87.11.14發布實施「擬定臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)部分住宅區(原「工3」仁和工業區變更為中密度住宅區)細部計畫」。 2.部分原「工3」仁和工業區尚未完成市地重劃，刻辦理配合變更主要計畫。		
二、變更臺南市主要計畫(第三次通盤檢討)案	※二-1	原「文大3」用地(臺南神學院)	「文大3」大專學校用地	中密度住宅區	0.15	變更為住宅區部分應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	尚未完成細部計畫擬定。		
			中密度住宅區	「文3」文教區	0.65				
			「商1」商業區	「文3」文教區	0.01				
			「文大3」大專學校用地	「文3」文教區	2.60				
	※二-2	「文中49」用地南側及「公18」用地	「文中49」國中學校用地	中密度住宅區	0.46			應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理事業及財務計畫)，並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。	已於90.11.15發布實施「擬定臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)(原部分「文中49」學校用地、「公18」公園用地變更為中密度住宅區)細部計畫」。
			「公園18」公園用地	中密度住宅區	1.54				
※二-3	原「機30」用地(農業改良場)	「機30」機關用地	「機30」機關用地(東南地政事務所)	0.27	1.本案應提供之公共設施用地除竹篙厝段1682及1684地號(面積合計：1.2151公頃)外，「機30」應再提供公共設施用地，其分配使用情形為：	商業區已於86.08.25完成擬定細部計畫詳「擬定臺南市主要計畫(商43-東區副都心)細部計畫書」。			

案件	編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	附帶條件內容	辦理情形
二、變更臺南市主要計畫(第三次通盤檢討)案				「商43」商業區	6.91	(1)機關用地0.076公頃(合併竹篙厝段1680-1號土地後面積為0.27公頃,供作臺南市東南地政事務所使用)。 (2)國中學校用地2.5公頃。 (3)綠帶用地0.341公頃。 2.本案應提供之公共設施用地,應於商業區開發使用前,由地主將地上物拆除騰空及將土地完成無償捐贈後,始得申請建築使用。 3.商業區部分應另行擬定細部計畫,並考量商業區之發展作整體規劃後,應儘量集中劃設1.14公頃停車場用地,且無償捐贈上開停車場用地。商業區建蔽率不得大於60%,容積率不得大於360%。	
				「綠18」綠地	0.34		
				「文中75」國中學校用地	2.5		
三、變更臺南市東區(虎尾寮、後甲、竹篙厝地區)細部計畫(虎尾寮重劃區內部份加油站為用地、道路用地;部分用機關地)案	三-1	東區虎尾寮重劃區北側	加油站用地	機關用地	0.1138	1.指定供社區活動中心、消防隊及派出所使用。 2.變更為機關用地部分將來建築時東側部分應退縮10m以上建築並予以綠化,其退縮部分得計入法定空地。	已完成附帶條件內容,現況為臺南市東區後甲、南聖社區活動中心。
				道路用地	0.0180		
			道路用地	機關用地	0.018		
四、變更臺南市主要計畫(第四次通盤檢討)案	※四-1	「商23」商業區(虎尾寮重劃區內)	「商23」商業區附帶條件: 一、應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫),並俟	低密度住宅區	2.45	依原細部計畫說明書規定管制建築及使用。	-

案件	編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	附帶條件內容	辦理情形
四、變更臺南市主要計畫(第四次通盤檢討)案			<p>細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。</p> <p>二、住宅區變更為商業區，仍應維持原住宅區之建蔽率60%，容積率210%。</p> <p>三、回饋土地至少須10%，至於回饋方式、條件、繳納代金計算方式、審核程序、商業區允許使用項目，均應於擬定細部計畫案詳予規定。</p> <p>四、細部計畫至少應包括有綠化、美化、退縮建築、緩衝空間、開發目標及策略、土地取得與處分、開發方式、土地使用管制、開發年期、事業及財務計畫、都市設計規範、都市防災計畫、交通衝擊改善計畫。</p> <p>五、應於本案公告發布實施五年內，依商業區變更原則申請新建、增建、改建或變更使用，未依限辦理者，下次通盤檢討時考量調整其使用類別，降低其使用強度。</p>				
	※四-2	「商5」商業區西南角之部分商業土地(臺南遠東百貨西南側)	「商5」商業區 附帶條件： 商業區應整體規劃，作為觀光旅館及大型百貨商場使用，並於擬定細部計畫時予以劃設停車場用地。	「商5-1」	0.07	<p>1.土地使用分區管制事項依都市計畫法臺灣省施行細則相關規定管制辦理。</p> <p>2.容積率不得大於320%。</p>	-

案件	編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	附帶條件內容	辦理情形
五、變更臺南市都市計畫(主要計畫)通盤檢討案	※五-1	慈幼高工東側公墓用地	「墓7」公墓用地	「公道35」公園道	0.08	本公墓用地應整體規劃開發，應予綠化美化，並應於基地周圍設置寬度10m以上之綠帶，以增進當地景觀。	-
				「公E4」公園用地	2.35		
				「三-60-20M」道路用地	0.61		
				「墓7」公墓用地	7.85		
	※五-2	「工12」欣南瓦斯工業區	「工12」工業區	「瓦(專)2」瓦斯事業特定專用區	2.16	1.基地內周邊設10m綠帶，並得依法定空地計算並應自行闢建完成後，使得核發使用執照。綠帶內側應設置高度2m以上、寬度25cm以上之實體防火牆(基地出入口門外)，並設置適當隔消音、防震及安全設施。 2.需設置氣體洩漏之防止及警報設施。 3.土地及建築物之使用除供興事業經營有關之辦公室、倉庫、單身員工宿舍外，僅供儲存分裝瓦斯、天然氣等相關設施使用。	-
※五-3	忠孝國中東側之大福新村	中密度住宅區	「商E3」商業區	1.85	因本案土地係為公有，故公共設施負擔比例不得低於「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定。	-	
※五-4	變1用地	「變1」變電所用地	「商E6」商業區	0.72	變更為商業區部分，其開發應依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。	-	
※五-5	光華街原臺灣府城東門段城桓殘蹟	中密度住宅區	「文(專)1」文化社教專用區	0.08	1.「文化社教專用區」範圍中，除古蹟本體外，其餘土地維持原都市計畫內容，即依中密度住宅區之使用與管制規範辦理，但附帶條件規定其申請新建、重建或改建時須依配合古蹟本體整體規劃，且得分期分區開發之。 2.「文化社教專用區」範圍之建蔽率及容積率之規範維持原計畫內容，且得依「都市計畫容積移轉實施辦法」辦理之。	-	

案件	編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	附帶條件內容	辦理情形
五、變更臺南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案	※五-6	育樂街、東寧路、長榮路、林森路、大同路、小東路、中華路等沿街之中密度住宅區	中密度住宅區	「商E1」商業區	5.59	3.未來本文化社教專用區之開發建築,應先經本市都市設計委員會審查。 1.未來本市商業區之開發建築,應先經本市都市設計委員會審查。 2.變更為商業區部分,其開發應依「臺南市都計變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。	-
				「商E4」商業區	2.73		
				「商E7-1」小東路、「商E7-2」東寧路、「商E7-3」東門路、「商E7-4」崇明路、「商E7-5」大同路、「商E7-6」中華東路、「商E7-7」林森路、「商E7-8」長榮路商業區	39.49		
六、變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)通盤檢討案	六-1	裕義路北側部分高速公路用地	高速公路用地	高速公路用地(附)	0.3	1.短期措施:以國道高速公路局所供之交通改善計畫內容執行。 2.長期規劃:未來高速公路西側10m側車道旁之建築基地申請開發建築時,應自側車道境界線退縮5m建築,退縮部分供作備用車道使用。	-
	六-2	部分「變1」臺南變電所用地	「商E6」商業區	「EJ-13-10M」道路用地	0.17	未來「商E6」商業區地主需將地上物除騰空及無償捐贈EJ-23-10M、EJ-24-10M、EJ-13-10M計畫道路用地(原計畫為變電所用地部分),始得申請建築使用。	-
			「變1」變電所用地	「EJ-23-10M」、「EJ-24-10M」道路用地	0.3		
六-3	仁和路「商17」東側市場用地	「市17」市場用地	「商17」(附)商業區	0.18	1.由於主要計畫分區為商業區,故依「臺南市都市計畫變更回饋規定及變更商業區申請規範」規定得免回饋。 2.變更後使用分區應維持原市場用地之容積率與建蔽率。	-	
七、變更臺南市東區都市計畫(細部計畫)	七-1	崇學路與東門路口「市E8」市場用地	市場用地	「商E7-3(附)」商業區	0.1202	1.未來本商業區之開發建築,應先經本市都市設計委員會審查。 2.變更為商業區部	-
				「廣E4」廣場用地	0.0060		

案件	編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	附帶條件內容	辦理情形
畫)通盤 檢討案 (補辦公 開展覽)						分,其開發應依「臺南市都計變更回饋規定及變更為商業區申請規範」規定辦理。	
	七-2	「商 22(附)」 商業區	-	-	-	依「變更臺南市主要計畫(第三次通盤檢討)案(暫予保留,另案辦理部分)第十案附帶條件規定」內容辦理,規定如下: 1.應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共設施用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫),並俟細部計畫完成法定程序發布實施後始得發照建築。 2.本案為未實施容積率地區,其未來細部計畫之建蔽率、容積率分別以不超過60%及180%為原則。 3.回饋土地至少需10%,至於回饋方式、條件、繳納代金計算方式、審核程序、商業區允許使用項目,均應於擬定細部計畫案詳予規定。 4.細部計畫案至少應包括有綠化、美化、退縮建築、緩衝空間、開發目標及策略、土地取得與處分、開發方式、土地使用分區管制、開發年期、事業及財務計畫、都市設計規範、都市防災計畫、交通衝擊及改善計畫。 5.應於本案公告發布實施五年內,依商業區變更原則申請新建、增建、改建或變更使用,否則仍依原住宅區之土地使用管制辦理,如未依限辦理者,下次通盤檢討時考量調整其使用類別,降低其使用強度。	尚未完成細部計畫擬定。
八、變更 臺南市 東區都	八-1	「公兒 E47」 公兒用地	「公兒E47」 公兒用地	中密度 住宅區(附)	0.1038	1.規定變更範圍須以自辦市地重劃方式辦理開發,共同負擔	已完成市地重劃及捐贈過戶予臺南
				「公兒	0.0691		

案件	編號	位置	原計畫	新計畫	面積(公頃)	附帶條件內容	辦理情形	
市計畫(細部計畫)通盤檢討案(補辦公覽第一-3案)				E47(附)公兒用地		回饋公兒用地,以符合公平正義原則。 2.於市地重劃作業過程中,將該公兒用地上之地上物予以原地保留,並由集義公司辦理捐贈過戶予市府,俾供作東明里活動中心及地區性各項活動之使用。	市政府。	
九、變更臺南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案(暫予保留第三案)	※九-1	部分「文小38」(德高國小)用地及東側保護區	保護區	範圍外	0.8	1.本案應另行擬定細部計畫(含配置適當之公共用地與擬具具體公平合理之事業及財務計畫)。 2.本區未來以區段徵收辦理開發,公設比不得小於45%。 3.有關仁和路涉及臺南縣土地部分與臺南縣一併辦理跨縣市區段徵收。	已於99.08.05發布實施「擬定臺南市東區(德高地區原保護區及部分文小用地)為中密度住宅區」細部計畫案」並業已完成區段徵收作業。	
				中密度住宅區	7.19			
				電路鐵塔專用區	0.02			
				「4-33-14M」道路用地	0.48			
				「文小38」學校用地	0.02			
				「文小38」學校用地	「4-33-14M」道路用地			0.13
					中密度住宅區			0.03
				範圍外	中密度住宅區			0.23
					「4-33-14M」道路用地			0.0026
				中密度住宅區	中密度住宅區			0.24
					「4-33-14M」道路用地			0.01
		「4-33-14M」道路用地	「4-33-14M」道路用地	0.0093				
	※九-2		中密度住宅區	「4-33-14M」道路用地(附)	0.0016	本範圍因屬細部計畫道路,故以一般徵收方式取得。	已完成徵收。	
十、變更臺南市東區都市計畫(主要計畫)通盤檢討案(暫予保留,另案辦理部分)(變更原忠孝國中部分用地為中密度住宅區及機關用地)	※十一-1	「文中32」原忠孝國中部分學校用地	「文中32」學校用地	中密度住宅區(附)	1.71	1.本次變更為中密度住宅區部分應另行擬定細部計畫,劃設不低於20.4%之公共設施用地比例,並以市地重劃方式進行開發,以符合公平公正之原則。 2.土地所有權人需與臺南市政府簽訂協議書,同意依自辦市地重劃規定內容辦理,如未能於期限內完成者,則於下次通盤檢討時回復為原分區使用。	1.已於99.08.11發布實施「擬定臺南市東區都市計畫(細部計畫)(原忠孝國中部分學校用地為中密度住宅區)案計畫書」。 2.市地重劃刻辦理中。	
十一、變	※十一	「工2」	甲種工業區	「商65」	7.59	本案於細部計畫發布	已完成市地重	

案件	編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	附帶條件內容	辦理情形
更臺南 市主畫 計(「工2」 為商業 區、公園 用地、公 園道用 地)案	-1	南紡工業區		商業區		實施後三年內完成重 劃會核定成立作業， 並於重劃完成後三年 內申請商業區建築執 照；若有不可抗力因 素或非可歸責於申請 開發者之情事，得提 出事實理由經臺南市 政府同意後辦理展期 或不計入時程計算。	劃辦理。
				「公83」 公園用地	3.67		
				「公道 15-12M」、 「公道 16-12M」 公園道用地	0.81		
十二、變 更臺南 市主要 計畫(配 合中華 電信有 限公司 用地變 更)專 案通 盤檢討	※十二 -1	仁和機房 (東區竹篙 厝段3662地 號)	電信用地(電6)	第三種電信 專用區 (電專三2)	0.26	1.得作都市計畫法臺 灣省施行細則第30 條之1第一項第5款 使用，其使用面積不 得超過總樓地板面 積之1/2。 2.回饋比例：以臺南市 都市計畫變更回饋 之商業區回饋比例 之1/2計算，有關回 饋內容詳「第五章檢 討後計畫之四，回饋 計畫」。	-
	※十二 -2	小東機房 (東區東光 段130(部 分)、 142-24(部 分)地號)	電信事業專用區 (信3)	第三種電信 專用區 (電專三3)	0.20	1.得作都市計畫法臺 灣省施行細則第30 條之1第一項第5款 使用，其使用面積不 得超過總樓地板面 積之1/2。 2.回饋比例：以臺南市 都市計畫變更回饋 之商業區回饋比例 之1/2計算，有關回 饋內容詳「第五章檢 討後計畫之四，回饋 計畫」。	-
		東區東光段 60-2 、 130(部 分)、 142-1 、 142-24(部 分)、220-2 地號	電信事業專用區 (信3)	商業區 「商E7-1」	0.20	1.回饋比例：以臺南市 都市計畫變更回饋 之商業區回饋比例 計算，有關回饋內 容詳「第五章檢討 後計畫之四、回饋 計畫」。 2.東光段60-2地號土 地產權屬國有財產 局所有，中華電信公 司願意概括承受國 有財產局須繳交之 回饋金，並依相關法 令規定向國有財產 局辦理申請。	-
	※十二 -3	後甲機房 (東區裕東 段417地號)	低密度住宅區	第一種電信 專用區 (電專一2)	0.22	不得作都市計畫法臺 灣省施行細則第30條 之1第1項第5款使用。	-
十三、變 更臺南 市東區	十三-1	平實營區與 精忠三村地 區	中密度住宅區 批發市場用地(批 5)	車站專用 區(車專3)	1.42	1.本區應以市地重劃 方式辦理開發。 2.未來本區商業區之	市地重劃刻正 辦理中。

案件	編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	附帶條件內容	辦理情形
都市計畫(細部計畫)通盤檢討案(平實營區與精忠三村地區)計畫案			道路用地			開發建築,應先經本市都市設計委員會審查。	
			道路用地	文中小用地	4.51		
			中密度住宅區	(文中小3)			
			中密度住宅區	公園用地	1.01		
			道路用地	(公E6)			
			批發市場用地(批5)	廣場用地	0.07		
				(廣E6)			
			文中用地(文中68)	公園道	1.17		
			中密度住宅區	(公道13)			
			道路用地				
			批發市場用地(批5)	公園用地	7.00		
				(公E3)			
			中密度住宅區				
			市場用地(市5)				
			機關用地(機2)				
			停車場用地(停1)				
			變電所用地(變14)				
			鄰里公園用地				
			(鄰里5、7)				
			廣場用地(廣1)				
			文小用地(文小59)				
			道路用地				
			文小用地(文小59)	商業區	7.38		
			中密度住宅區	(商E5)			
			加油站用地(油3)				
			鄰里公園用地				
			(鄰里7、8)				
			道路用地				
			機關用地(機1、機2)				
			停車場用地(停1)				
			鄰里公園用地	中密度住宅區	6.33		
			(鄰里6、7)				
文中用地(文中68)							
文小用地(文小59)							
道路用地							
鄰里公園用地(鄰里6、鄰里7、鄰里8)	道路用地	4.03					
文中用地(文中68)							
中密度住宅區							
機關用地(機2)							
停車場用地(停1)							
批發市場用地(批5)							
文小用地(文小59)							
中密度住宅區	中密度住宅區增訂附帶條件	7.71					
中密度住宅區	商業區	0.07					
道路用地	(E5-1)						

案件	編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	附帶條件內容	辦理情形
十四、變更臺南市主要計畫(南臺南副都心地區)案	十四-1	南臺南站副都心地區	農業區	中密度住宅區	25.8410	市都市設計委員會審查。 實施進度與經費已載明區段徵收開發範圍	區段徵收刻正辦理中。
			保護區				
			鐵路用地				
			農業區	商業區(E2)	15.85		
			鐵路用地				
			鐵路用地	車站專用區(車(專)4)	0.93		
			農業區	文教用地(文教1)	14.92		
			農業區	公園用地(公18)	5.48		
			保護區	公園用地(公60)	0.63		
			農業區	公園用地(公61)	1.69		
			鐵路用地				
			農業區	公園道用地(公道14)	0.52		
			鐵路用地				
			農業區	國中學校用地(文中49)	0.88		
			農業區	國小學校用地(文小58)	0.17		
			保護區	加油站用地(油2)	0.03		
			中密度住宅區	道路用地(2-24-30M)	1.0852		
			農業區				
			保護區				
			鐵路用地				
			公園用地(公27)				
			加油站用地(油2)				
			機關用地(機32)				
			農業區	道路用地(3-63-24M)	1.63		
			鐵路用地	加油站專用區(油(專)1)	0.3		
			農業區				
			機關用地(機32)	古蹟保存區(古26)	0.2		
			機關用地(機32)	生技研發與生產專用區(生(專)1)	2.78		
中密度住宅區	公園用地(公18)	0.09					
農業區	機關用地(機32)	0.14					
中密度住宅區	社教用地(社6)	0.2					
中密度住宅區	道路用地(3-63-24M)	0.28					
十五、變更臺南市東區細部	十五-1	「EF-2-18M」與「EF-11-12M」交口東南側、	「低住一」住宅區(4.2587公頃)	「虎住一(附)」住宅區(4.2587公頃)	4.2587	申請變更為虎尾寮第二種住宅區者，應參照「臺南	本次通盤檢討新增。

案件	編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	附帶條件內容	辦理情形
計畫(第二次通盤檢討)案		「EF-1-18M」與「EF-5-12M」交口兩側、「EF-1-18M」與「EF-10-12M」交口東南側、「EF-1-20M」與「EF-2-15M」交口東南側、「EF-1-20M」與「EF-2-8M」交口西南側之第一種低密度住宅區				市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」住宅區變更為商業區標準，以「申請變更土地面積之10%」作為回饋，並以「繳交當期公告現值加10%」之自願捐獻代金方式抵繳，始得做為虎尾寮第二種住宅區使用。	
	十五-2	「市6」市場用地	「市6」市場用地 (0.2616公頃)	「市E16(附)」市場用地 (0.2616公頃)	0.2616	1.申請變更為住宅區者，應以都市更新或其它整體合作一次開發方式辦理(範圍詳圖8-15)，始得做為第五種住宅區使用，並得免予回饋。 2.以都市更新方式辦理者，應於本案公告發布實施五年內，成立都市更新籌備會及完成更新單元劃定；以其它整體合作一次開發方式辦理者，應於本案公告發布實施五年內，完成都市設計審議(依一般都市設計審議地區)。如未依限辦理者，下次通盤檢討時再予以檢討調整。	本次通盤檢討新增。
	十五-3	「市E9」市場用地	「市E9」市場用地 (0.2212公頃)	「市E9(附)」市場用地 (0.2193公頃)	0.2193	1.申請變更為住宅區者，應以都市更新或其它整體合作一次開發方式辦理(範圍詳圖8-16)，始得做為第五種住宅區使用，並得免予回饋。 2.以都市更新方式辦理者，應於本案公告發布實施五年內，成立都市更新籌備會及完成更新單元劃定；以其它整體合作一次開發方式辦理者，應於本案公告發布實施五年內，完成都市設計審議(依一般都市設計審議地區)。如未依限辦理者，下次通盤檢討時再予以檢討調整。	本次通盤檢討新增。
				「住五」住宅區 (0.0019公頃)	--		--
	十五-4	「市E11」市場用地	「市E11」市場用地	「市E11(附)」市場用地	0.1871	申請變更為住宅區者，私有土地所	本次通盤檢討新增。

案件	編號	位置	原計畫	新計畫	面積 (公頃)	附帶條件內容	辦理情形
十五、變更臺南市東區細部計畫(第二次通盤檢討)案			(0.4398公頃)	(0.1072公頃) 「廣E11(附)」 廣場用地 (0.0799公頃)		有權人應自行整合並無償捐贈周邊廣場用地，始得做為第五種住宅區使用。	
				「住五」 住宅區 (0.2527公頃)	--		--
	十五-5	虎尾寮第二種低密度附帶條件住宅區，除裕東段 634、634-1、635-1、742-3、748地號外	「低住二(附)」住宅區 (1.7078公頃) 附帶條件： 相關回饋依「臺南市都市計畫變更回饋規定」住變商之回饋規定辦理。	「虎住一(附)」住宅區 (1.6141公頃)	1.6141	申請變更為虎尾寮第二種住宅區者，應參照「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」住宅區變更為商業區標準，以「申請變更土地面積之10%」作為回饋，並以「繳交當期公告現值加10%」之自願捐獻代金方式抵繳，始得做為虎尾寮第二種住宅區使用。	本次通盤檢討新增。
		裕東段 634、634-1、635-1、742-3、748地號		「虎住二」住宅區 (0.0937公頃)	--	10%作為回饋，並以「繳交當期公告現值加10%」之自願捐獻代金方式抵繳，始得做為虎尾寮第二種住宅區使用。	--
	十五-6	虎尾寮第三種低密度附帶條件住宅區，除裕東段58、59、59-1、209、778、783、812、813-1、823-1、823-4地號外	「低住三(附)」住宅區 (14.2248公頃) 附帶條件： 1. 本案變更為第三種低密度住宅區使用者，應比照「臺南市都市計畫變更回饋規定」住宅區變更為商業區標準辦理相關回饋。 2. 本案調整後之第三種低密度住宅區如作旅館使用，其建築線需臨接裕農路或裕義路，且應先經目的事業主管機關同意。	「虎住二(附)」住宅區 (13.2792公頃)	13.2792	1. 申請變更為虎尾寮第三種附帶條件住宅區者，應參照「臺南市都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」住宅區變更為商業區標準，以「申請變更土地面積之10%」作為回饋，並以「繳交當期公告現值加10%」之自願捐獻代金方式抵繳，始得做為虎尾寮第三種附帶條件住宅區使用。 2. 變更為虎尾寮第三種附帶條件住宅區使用者，如作旅館使用，其建築線需臨接裕農路或裕義路，且應先經目的事業主管機關同意。	本次通盤檢討新增。
		裕東段58、59、59-1、209、778、783、812、813-1、823-1、823-4地號		「虎住三(附)」住宅區 (0.9456公頃)	--	變更為虎尾寮第三種附帶條件住宅區使用者，如作旅館使用，其建築線需臨接裕農路或裕義路，且應先經目的事業主管機關同意。	

註1：編號欄內加「※」記號者為主要計畫變更。

註2：本表主要計畫部分係依現行計畫綜整，後續如有變更應以各案所涉主要計畫發布實施內容為準。

註3：本表僅供參考，如有誤繕漏繕之處，仍應依各該原計畫內容為準。

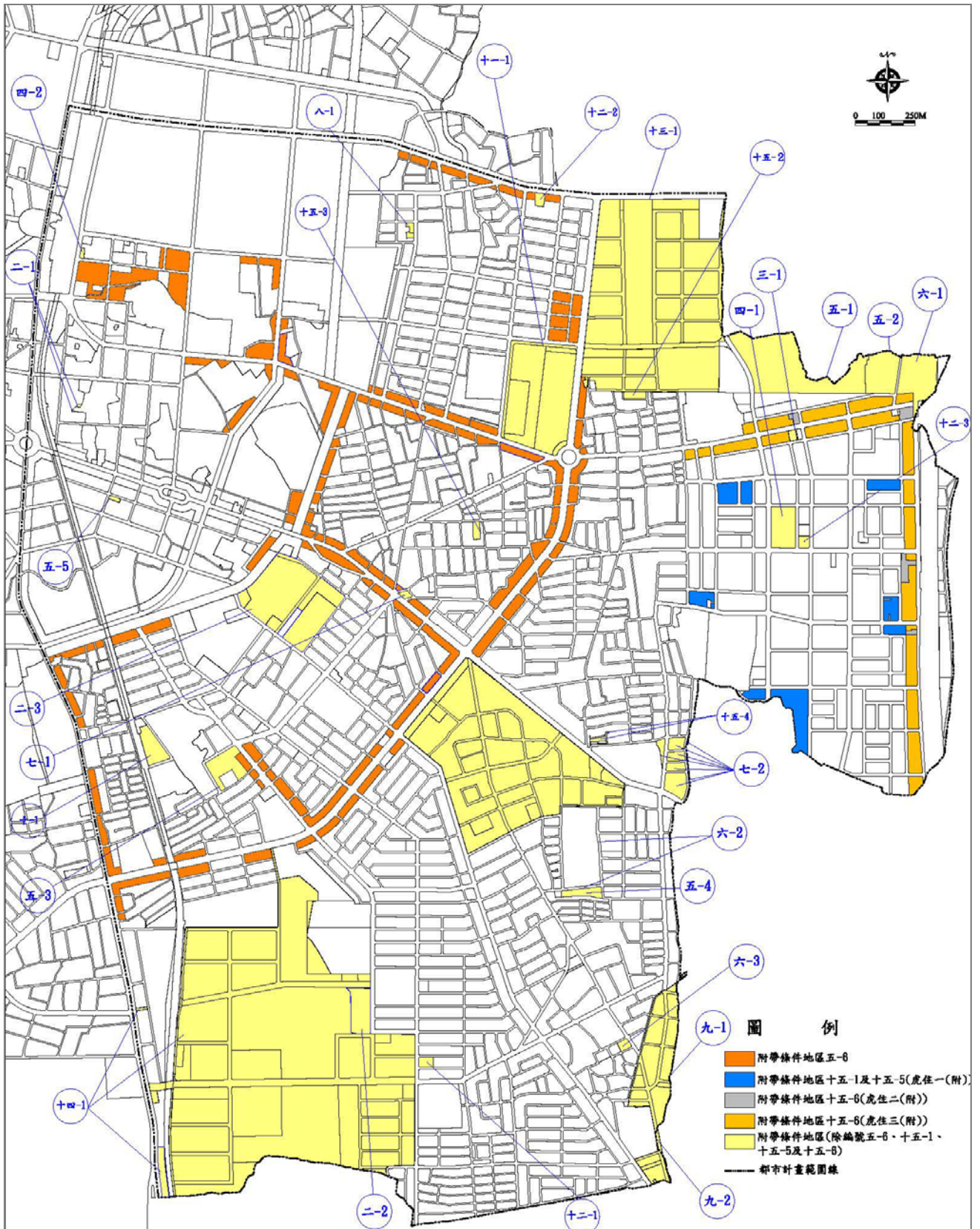
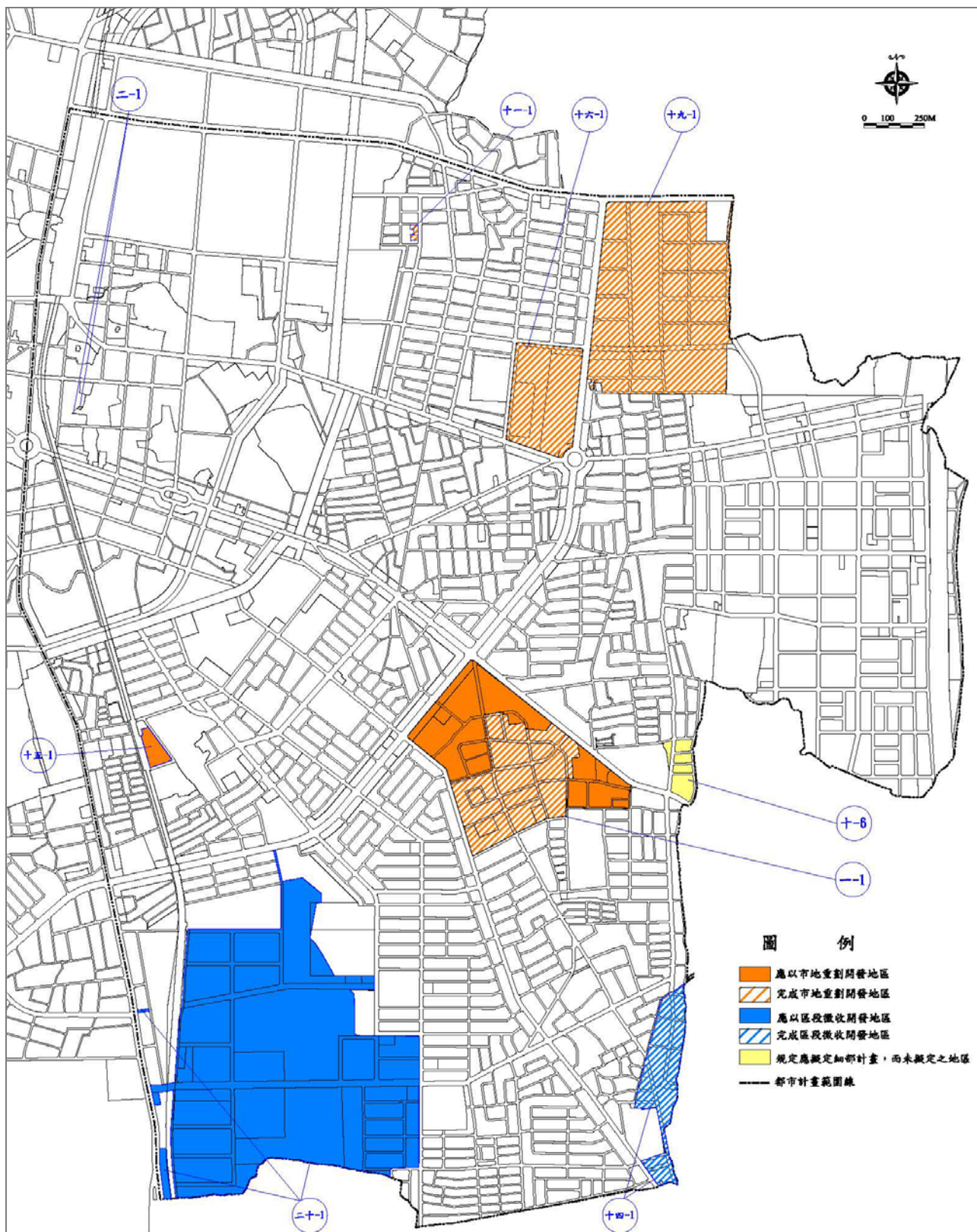


圖 8-18 歷次都市計畫變更案之附帶條件位置示意圖



註：本圖僅供參考，實際市地重劃與區段徵收辦理情形應以主管機關資料為準。

圖 8-19 附帶條件規定應另擬細部計畫、及計畫書載明以市地重劃、區段徵收方式開發位置示意圖

第十一節 事業及財務計畫

都市計畫之開發方式包含徵收、區段徵收及市地重劃等三種方式，此三種開發方式得視各都市計畫地區之各別狀況採用之。財務計畫之完善與否乃計畫執行之主要關鍵之一，故本次通盤檢討新劃設之公共設施用地及本計畫區尚未開闢之公共設施用地，依其優先發展順序及可能之開發方式，編列經費開闢，以引導地方有秩序之發展，詳參表 8-6 所示。

一、實施進度

本計畫區內規定應辦理整體開發地區分別為南臺南站副都心地區、原德高保護區、原忠孝國中、原「工 2」工業區、平實營區與精忠三村地區及原「工 3」仁和工業區變更中密度住宅區應辦理市地重劃地區等 6 處整體開發地區，其中除南臺南站副都心地區、原德高保護區應以區段徵收開發外，其餘地區則應以市地重劃開發。

迄 106 年 10 月，僅原德高保護區、原「工 2」工業區已完成整體開發，故上述 6 處整體開發地區除土地使用分區管制及都市設計準則須依本計畫規定外，其餘有關區段徵收、市地重劃之相關規定仍需依各細部計畫書之內容辦理。

二、實施經費

(一)開發方式

包括徵購、區段徵收、市地重劃、撥用及獎勵私人投資等方式。

(二)實施進度

實施進度將依地區實際發展需要及市政府財政狀況，逐年編列預算進行開發建設。

(三)經費來源

依不同公共設施之開發主體，其經費來源包括市府逐年編列預算、上級補助、中央政府逐年編列預算、事業單位自行逐年編列預算、私人自行籌措。

表 8-6 公共設施用地取得及開發經費一覽表

公共設施 種類	用地編號	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(百萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源
			徵購	區段 徵收	市地 重劃	其他	土地取得 費用	整地費用	開發 工程費用	合計			
公園用地	公E7*	1.5396				✓	92	1,155	1,158	2,401	臺南市政府	107年~115年	1.徵收部份，市 府逐年編列 預算辦理徵 收及開闢。 2.市地重劃部 份，以市地重 劃方式辦理 開發。 3.其他則由中央 逐年編列預 算或爭取上 級補助。
	公21	3.3066	✓				6,613	331	331	7,275	臺南市政府	107年~115年	
	公27	5.0525				✓	10,105	505	505	11,115	臺南市政府	配合暫予保留辦理時程	
	公58	0.8983				✓	1,800	90	90	1,980	臺南市政府	107年~115年	
	公E4	2.3500				✓	4,700	235	235	5,170	臺南市政府	107年~115年	
	公E5	0.4500				✓	900	45	45	990	臺南市政府	107年~115年	
公兒用地	公兒E21*	0.5887			✓		--	59	59	118	臺南市政府	107年~115年	
	公兒E24*	0.9003			✓		--	20	20	40	臺南市政府	107年~115年	
	公兒E27	0.2125			✓		--	21	21	42	臺南市政府	107年~115年	
	公兒E34	0.6160				✓	1,232	62	62	1,356	臺南市政府	配合暫予保留辦理時程	
	公兒E37	0.2322				✓	464	23	23	510	臺南市政府	107年~115年	
	公兒E38	0.3908			✓		--	39	39	78	臺南市政府	107年~115年	
	公兒E39	0.1101				✓	220	11	11	242	臺南市政府	107年~115年	
	公兒E44	0.1419				✓	284	14	14	312	臺南市政府	107年~115年	
	公兒E46	0.2145	✓				429	21	21	471	臺南市政府	107年~115年	
公兒E59*	0.3339	✓				546	33	33	612	臺南市政府	107年~115年		
綠地	綠E1	0.2144	✓				429	21	21	471	臺南市政府	107年~115年	
	綠E2	0.1500				✓	300	15	15	330	臺南市政府	107年~115年	
	綠E8	0.1359				✓	--	14	14	28	臺南市政府	107年~115年	
公園道用地	公道35	0.0800				✓	160	8	8	176	臺南市政府	107年~115年	
文化社教	社E1	0.1700				✓	340	17	17	374	臺南市政府	107年~115年	

公共設施 種類	用地編號	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(百萬元)				主辦單位	預定完成期限	經費來源
			徵購	區段 徵收	市地 重劃	其他	土地取得 費用	整地費用	開發 工程費用	合計			
用地	社E2	0.6400				✓	1,280	64	64	1,408	臺南市政府	107年~115年	
停車場用地	停4	0.3435	✓				687	34	34	755	臺南市政府	107年~115年	
	停E1	0.6747				✓	1,349	67	67	1,483	臺南市政府	107年~115年	
	停E3	1.0218				✓	--	101	101	202	臺南市政府	107年~115年	
	停E4	0.3072			✓		--	31	31	62	臺南市政府	107年~115年	
	停E7	0.5374				✓	1,075	54	54	1,183	臺南市政府	107年~115年	
	停E11	0.1109				✓	--	11	11	22	臺南市政府	107年~115年	
廣場用地	廣E2	0.0636	✓				127	6	6	140	臺南市政府	107年~115年	
	廣E5	0.0279	✓				60	3	3	66	臺南市政府	107年~115年	
	廣E9	0.0325	✓				60	3	3	66	臺南市政府	107年~115年	
	廣E11	0.0799				✓	--	8	8	16	臺南市政府	107年~115年	

註1：上列數據僅供參考，實際開發經費應視各用地主管機關實際辦理情形為準；本表如有誤繕、漏繕之處，仍以各該用地所屬細部計畫規定及用地主管機關實際辦理情形為準，預定完成期限得由主辦單位視年度實際財務狀況酌予調整；車站用地依其所涉原細部計畫內容為準。

註2：土地取得方式「其他」係包括撥用、徵購、土地所有權人捐贈、整體開發(公27、公兒E34)...等各種方式。

註3：用地編號欄內加「*」記號者，表示該公共設施用地部分開闢完成或部分土地已取得。

註4：「公E7」公園用地，因大部分土地已屬市有管理，故土地取得費用僅估計私有地部分。

註5：「公兒E21」、「公兒E59」公園及兒童遊樂場用地，因含有部分市有地，故土地取得費用僅估計未取得私有地部分。

註6：「公兒E24」公園及兒童遊樂場用地，已開闢0.6958公頃，餘0.2045公頃採市地重劃開發，故僅估計未開闢0.2045公頃之整地及開發費用。

註7：「南臺南站副都心地區」及「平實營區與精忠三村地區」分別劃正辦理區段徵收及市地重劃作業，其區內公共設施用地陸續開闢完成，故不列入公共設施用地取得及開發經費一覽表中。

註8：「公兒E21」、「公兒E27」、「停E4」尚涉及開發方式調整，後續需配合所涉變更主要計畫內容再予調整。

